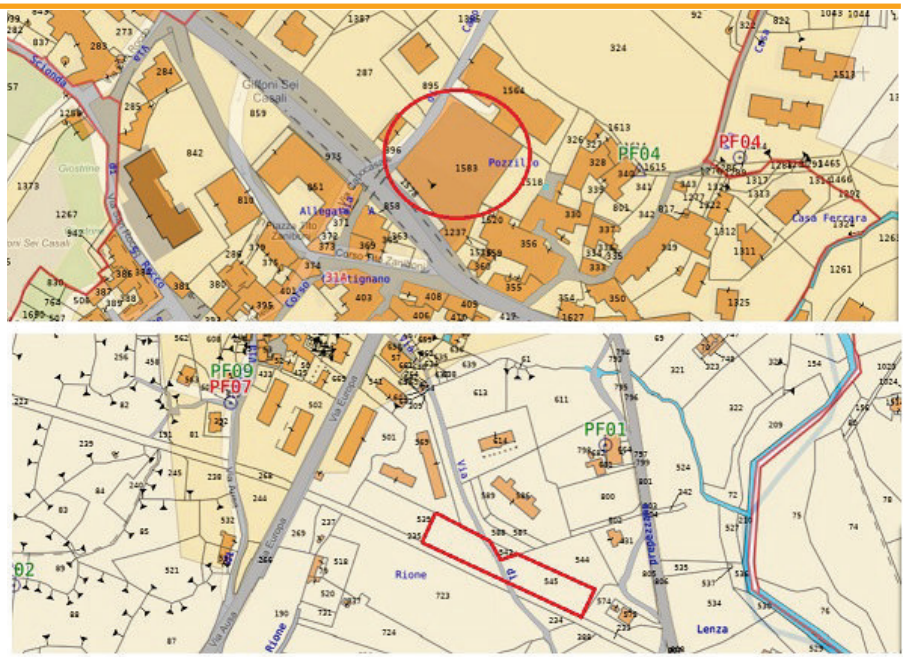
Direzione Provinciale di Salerno - Ufficio provinciale - Territorio

Via degli Uffici Finanziari, 7 - 84100 Salerno - Tel. 0893062806 - email: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it - pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

220485/2026

Oggetto

Relazione di stima del valore venale in comune commercio relativa ai seguenti immobili ubicati nel Comune di Giffoni Sei Casali (SA): due locali ad uso ufficio censiti al Catasto Fabbricati foglio 31, part. 1583, subb. 39 e 40; due terreni edificabili, con interclusa porzione di strada censiti al Catasto Terreni al foglio 30, part.lle 539 e 545; relitto stradale censito al Catasto Terreni al foglio 30.
Richiedente: Comune di Giffoni Sei Casali (SA)
Accordo di collaborazione: prot. n. 214645 del 16-06-2026
Epoca della stima: giugno 2026



Richiedente

COMUNE DI GIFFONI SEI CASALI - 00478640659

INDICE

1. PREMESSA 6
1.1 Oggetto della relazione di stima 6
1.2 Titolarità degli immobili oggetto di stima 6
1.3 Finalità della valutazione 6
1.4 Sopralluogo 7
1.5 Documentazione esaminata 7
2. DESCRIZIONE GENERALE 7
2.1 Notizie di carattere generale 7
2.2 Bene immobiliare ordinario sito in GIFFONI SEI CASALI - VIA CAPOCASALE 9
2.2.1 Caratteristiche delle unità immobiliari 9
2.2.2 Utilizzo attuale 10
2.2.3 Identificazione catastale 10
2.2.4 Consistenza 10
2.3 Terreno non agricolo, sito in GIFFONI SEI CASALI - PREPEZZANO 11
2.3.1 Caratteristiche delle unità immobiliari 11
2.3.2 Utilizzo attuale 12
2.3.3 Identificazione catastale 12
2.3.4 Consistenza 12
3. DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE 12
3.1 Quadro normativo vigente 12
3.1.1 Inquadramento generale 13
3.1.2 Destinazione urbanistica 14

3.1.3 Vincoli ex-lege 16
3.1.4 Potenzialità edificatoria 16
3.1.5 Titoli urbanistici 17
3.2 Certificazioni di conformità 17
3.3 Situazione locativa 18
3.4 Servitù e altri diritti reali 18
3.5 Risultati analisi tecnico-legale 18
4. PROCESSO DI VALUTAZIONE 19
4.1 Criteri e metodologie estimative 19
4.2 Scopo della stima 19
4.3 Analisi generale del mercato 19
4.4 Analisi del mercato immobiliare della zona OMI B1 / "CENTRO URBANO-CAPITIGNANO-VIE:S.ROCCO,S. DONATO,S.ANNA-P.ZZA S.CATERINA", del Comune di GIFFONI SEI CASALI (SA) 21
4.4.1 Segmento del mercato immobiliare "Terziario: Uffici e studi professionali" e metodologia estimativa adottata 22
4.5 Analisi del mercato immobiliare della zona OMI E3 / "PREPEZZANO", del Comune di GIFFONI SEI CASALI (SA) 23
4.5.1 Segmento del mercato immobiliare " Terreno edificabile" e metodologia estimativa adottata 23
5. PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO 24
5.1 Procedimento MCA Multiplo fabbricati 24
5.2 Beni di confronto (comparables) selezionati 25
5.3 Tabella delle caratteristiche 30

5.4 Tabella degli immobili in comparazione 31
5.5 Tabella Test di ammissibilità 31
5.6 Tabella dei dati 32
5.7 Tabella dei prezzi impliciti 32
5.8 Tabella di valutazione e sintesi valutativa 33
5.9 Determinazione valore di mercato secondo il procedimento del valore di trasformazione - oggetto della stima: Terreno edificabile sito in GIFFONI SEI CASALI - VIA RIONE, snc 45
5.9.1 Descrizione dell'intervento di trasformazione 47
5.9.2 Tempistica dell'operazione immobiliare 52
5.9.3 Determinazione valore di mercato del bene trasformato per la destinazione n. 1 - Residenziale 52
5.9.4 Determinazione del Valore di mercato del bene trasformato Vm tramite il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach 53
5.9.5 Determinazione valore di mercato del bene trasformato per la destinazione n. 2 - Commerciale 69
5.9.6 Determinazione del Valore di mercato del bene trasformato Vm tramite il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach 69
5.9.7 Determinazione valore di mercato del bene trasformato per la destinazione n. 3 - Terziario 84
5.9.8 Determinazione del Valore di mercato del bene trasformato Vm tramite il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach 84

5.9.9 Costo della trasformazione 99

5.9.10 Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito (O_{FT}) 102

5.9.11 Utile del promotore (U_P) 104

5.9.12 Oneri per l'acquisto del bene suscettibile di trasformazione (O_{IA} e O_{FA}) 104

5.9.13 Determinazione del valore di mercato del bene da trasformare attualizzato (V_T) 105

5.10 Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach - oggetto della stima: Terreno edificabile sito in GIFFONI SEI CASALI - VIA RIONE, snc 107

6. CONCLUSIONI 122

ALLEGATI 125

1. PREMESSA

1.1 Oggetto della relazione di stima

Il Comune di Giffoni Sei Casali (SA), in conseguenza del *Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni patrimoniali* relativo all'anno 2026 approvato con deliberazione di C.C. n. 11 del 26-03-2026, ha richiesto a quest'Ufficio, con nota prot. n. 154383 del 24-04-2026, una perizia di stima relativa ai seguenti immobili ubicati nel proprio territorio comunale:
N.2 locali ad uso ufficio, individuati in Catasto Fabbricati al foglio 31, particella 1583, subalterni 39 e 40, categoria A/10, superficie catastale rispettivamente di 67 m^2 e 63 m^2 - gli immobili sono ubicati in una zona centrale del Comune (Osservatorio del Mercato Immobiliare - Zona B1);
N.2 terreni edificabili, con interclusa porzione di strada della superficie di 143 m^2, individuati in Catasto Terreni al foglio 30, particelle 539 e 545, aventi superficie rispettivamente pari a 1.597 m^2 e 1.735 m^2 - si precisa che la superficie relativa alla particella 539 si riferisce solo alla porzione di terreno interessata dal Piano delle Alienazioni e non all'intera consistenza catastale della particella, così come specificato dall'ente richiedente con nota prot. n. 173847 del 13-05-2026;
Porzione di relitto stradale, ubicata nel foglio 30 e avente superficie pari a 397 m^2.
Si redige, pertanto, la presente relazione tecnico-estimativa, sulla scorta della documentazione trasmessa dall'Ente richiedente, della documentazione presente nella Banca Dati dell'Agenzia, nonché in riferimento a quanto rilevato in occasione del sopralluogo conoscitivo effettuato in data 15/07/2026. Il sopralluogo, esterno ed interno, ha permesso di rilevare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in valutazione, nonché di confrontare le informazioni acquisite con quelle desunte tramite gli applicativi cartografici (SIT) in dotazione all'Ufficio.
Accordo di collaborazione: prot. n. 214645 del 16-06-2026
L'**epoca della stima** coincide con la sottoscrizione dell'accordo di collaborazione, vale a dire giugno 2026.

1.2 Titolarità degli immobili oggetto di stima

COMUNE DI GIFFONI SEI CASALI (CF 00478640659) - sede in GIFFONI SEI CASALI (SA) - Proprietà per 1/1

1.3 Finalità della valutazione

Con deliberazione di C.C. N. 11 del 26/03/2026 è stato approvato il "*Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni patrimoniali anno 2026. Delibera di Giunta Comunale n. 21 del 19/02/2026*" in cui i beni oggetto della presente valutazione vengono individuati, tra gli altri, quali beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di dismissione.
La valutazione è pertanto finalizzata all'alienazione degli immobili in oggetto.

L'epoca della stima è 16/06/2026

1.4 Sopralluogo

Data e tipo sopralluogo		Autorizzazione del Capo Ufficio per l'accesso interno		Eventuali osservazioni	
Tipo	Data	Numero	Data		
Interno	15/07/2026	7294	13/07/2026	Alla data del sopralluogo, i locali ad uso ufficio risultavano difformi rispetto alla planimetria catastale in atti per una diversa distribuzione interna. I tecnici incaricati, pertanto, hanno invitato l'ente intestatario a regolarizzare la situazione catastale. L'aggiornamento è avvenuto in data 30/09/2026 mediante presentazione di atto DOCFA avente ad oggetto DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 30/09/2026, Pratiche n. SA0294770 e SA0294771, in atti dal 01/10/2026.	

1.5 Documentazione esaminata

Tipo documento	Note
Documentazione ipo-catastale	Visure catastali, planimetrie catastali, estratti di mappa catastale
Certificato di destinazione urbanistica	Terreni edificabili, con porzione di strada interclusa, e relitto stradale - CDU n. 27 del 20/07/2026
Documentazione fotografica	Da sopralluogo del 15/07/2026
Altro (indicare a lato)	Delibera di C.C. N. 11 del 26/03/2026 - Piano delle alienazioni e delle Valorizzazioni

2. DESCRIZIONE GENERALE

2.1 Notizie di carattere generale

Il Comune di Giffoni Sei Casali (SA) è ubicato nel settore orientale della provincia di Salerno, alle pendici occidentali dei Monti Picentini, in una posizione geografica che lo colloca tra l'area collinare interna e il capoluogo provinciale. Il territorio comunale, esteso nell'ambito del sistema dei Picentini, è articolato nelle frazioni di Capitignano, sede municipale, Prepezzano, Sieti, Malche, Ponte Molinello e Serroni, e si caratterizza per un contesto ambientale di pregio, contraddistinto dalla presenza di aree boscate, zone agricole e nuclei storici di rilevante interesse paesaggistico. Il Comune confina con Giffoni Valle Piana, San Cipriano Picentino, Castiglione del Genovesi, Calvanico e Fisciano, occupando una posizione di raccordo tra l'area urbana salernitana e i centri dell'entroterra provinciale.
Particolarmente stretto risulta il rapporto con il vicino Comune di Giffoni Valle Piana, con il quale esiste una consolidata integrazione territoriale e funzionale. Tra i due centri si sviluppano quotidianamente relazioni di carattere residenziale, commerciale, scolastico, amministrativo e occupazionale, tali da configurare un sistema locale sostanzialmente unitario sotto il profilo socio-economico.

Analoga importanza riveste il rapporto con il Comune di Salerno, distante circa 12 km in linea d'aria e facilmente raggiungibile attraverso la viabilità provinciale. Il capoluogo rappresenta il principale polo di riferimento per i servizi amministrativi, sanitari, universitari, commerciali e direzionali dell'area, esercitando una significativa capacità attrattiva nei confronti della popolazione residente.
L'economia locale è basata prevalentemente sul settore terziario, sul piccolo commercio, sull'artigianato e sulle attività di servizio, affiancate da una componente agricola ancora presente e legata alle produzioni tipiche dell'area dei Picentini. Negli ultimi anni si è inoltre consolidato un interesse crescente per il turismo rurale, culturale e naturalistico, favorito dalla presenza dei borghi storici e dalla vicinanza alle aree di pregio ambientale dei Monti Picentini.
I collegamenti con Salerno e con il resto della provincia risultano agevoli grazie alla rete viaria provinciale, che consente il rapido accesso alla SS18, alla Tangenziale di Salerno e, tramite questa, all'Autostrada A2 del Mediterraneo, garantendo buoni livelli di accessibilità verso le principali direttrici regionali e nazionali. Il Comune è inoltre servito da collegamenti di trasporto pubblico su gomma che assicurano i collegamenti con Salerno, Giffoni Valle Piana e gli altri comuni dell'area picentina, mentre il principale nodo ferroviario di riferimento è rappresentato dalla stazione di Salerno.
Sotto il profilo immobiliare, il mercato locale presenta caratteristiche analoghe a quelle dei comuni della cintura salernitana, con una domanda prevalentemente orientata al comparto residenziale. Gli immobili destinati a studi professionali e uffici evidenziano una limitata attività di mercato, mentre i terreni edificabili registrano una domanda generalmente contenuta e riconducibile principalmente a esigenze locali. Nel complesso, il mercato immobiliare comunale si contraddistingue per una dinamicità medio-bassa, coerente con le caratteristiche demografiche, economiche e territoriali del contesto di riferimento.
I terreni in valutazione sono ubicati nella frazione di Prepezzano, località collinare caratterizzata da un tessuto urbanistico a prevalente destinazione residenziale, contraddistinto da bassa densità edilizia, buona qualità ambientale e significativo pregio paesaggistico. La frazione mantiene stretti rapporti funzionali con il centro comunale, con Giffoni Valle Piana e con Salerno, risultando agevolmente accessibile attraverso la viabilità locale e provinciale. La presenza dei principali servizi essenziali nelle aree limitrofe e la vicinanza al capoluogo provinciale contribuiscono all'attrattività residenziale della zona. Dal punto di vista immobiliare, il mercato dei terreni edificabili a Prepezzano risulta relativamente contenuto e poco dinamico, con domanda prevalentemente locale; i valori dipendono in misura significativa dalle potenzialità edificatorie, dalle opere di urbanizzazione, dall'accessibilità e dalla conformazione dei lotti. La collocazione in un contesto ambientale qualificato e la prossimità all'area urbana di Salerno costituiscono tuttavia fattori positivi ai fini della valorizzazione delle aree.

2.2 Bene immobiliare ordinario sito inGIFFONI SEI CASALI - VIA CAPOCASALE

2.2.1 Caratteristiche delle unità immobiliari

I due **locali ad uso ufficio** sono ubicati in Via Capocasale, al secondo piano (catastale) di un fabbricato a destinazione mista, realizzato su livelli sfalsati rispetto al piano stradale in conseguenza della forte pendenza del terreno. Lo stabile, costruito con struttura portante in calcestruzzo armato e rifinito prevalentemente con intonaco e tinteggiatura, si sviluppa su quattro livelli: piano terra, primo, secondo e terzo piano. Solo i primi due livelli sono tra loro comunicanti mediante scala interna. L'edificio è composto da negozi, box, depositi e studi privati. L'accesso alle unità immobiliari in oggetto avviene direttamente dalla strada, attraverso uno spiazzo adibito anche a parcheggio. Il terzo ed ultimo piano è costituito da lastrico solare.
Il fabbricato appare in normale stato di conservazione, così come i locali interni, i quali, essendo stati recentemente destinati ad attività ambulatoriale da parte dell'ASL di Salerno, sono dotati di tutti gli impianti (elettrico e idrico-sanitario). Le unità sono entrambe prevalentemente esposte a OVEST.
Il locale di cui al sub. 39 (superficie catastale Dpr 138/98 di 67 m^2), è costituito da due vani principali, due ripostigli, di cui uno finestrato, e due bagni finestrati. Il sub. 40 (superficie catastale Dpr 138/98 di 63 m^2) è composto da due vani (ingresso con due accessi e stanza interna non finestrata) e un bagno non finestrato.
Si precisa che gli immobili, con deliberazione di C.C. N. 8 del 22/01/2018, sono stati concessi in comodato d'uso, per la durata di sei anni, all'ASL di Salerno per l'insediamento di un ambulatorio veterinario. Attualmente i locali risultano liberi e inutilizzati, essendo cessata ogni attività medica.
Nella stessa delibera viene inoltre approvato "*il progetto redatto dall'U.T.C. inerente i "LAVORI DI REALIZZAZIONE DELL'AMBULATORIO VETERINARIO DELL'ASL SALERNO ALL'INTERNO DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN VIA CAPOCASALE" che si rendono necessari per rendere l'immobile idoneo e funzionale agli usi previsti*".

Contesto di riferimento
Via Capocasale è situata nella frazione di Capitignano, centro amministrativo e urbano di Giffoni Sei Casali, in un contesto caratterizzato da prevalente destinazione residenziale integrata dalla presenza di attività professionali, commerciali e servizi di interesse collettivo. La posizione risulta centrale rispetto all'organizzazione urbana del Comune e assicura una buona accessibilità sia per i residenti che per l'utenza esterna.
Nelle immediate vicinanze sono presenti i principali servizi di base, quali esercizi commerciali, farmacia, uffici pubblici, scuole e altri servizi alla persona, che contribuiscono a garantire un adeguato livello di attrattività e funzionalità dell'area.
I collegamenti sono assicurati dalla rete viaria comunale e provinciale che consente un rapido accesso a Giffoni Valle Piana e a Salerno. L'area è inoltre servita dal trasporto pubblico su gomma, con fermate ubicabili nel centro abitato e collegamenti verso i principali poli urbani e di servizi del comprensorio. Il riferimento ferroviario è rappresentato dalla stazione di Salerno, raggiungibile in tempi contenuti attraverso la viabilità ordinaria.

Il contesto beneficia della presenza di spazi aperti, aree verdi e attrezzature sportive diffuse sul territorio comunale, che contribuiscono alla qualità urbana e alla vivibilità complessiva della zona. Sotto il profilo estimativo, la localizzazione risulta particolarmente idonea per immobili destinati a studi professionali, grazie alla buona accessibilità, alla prossimità ai servizi pubblici e commerciali e alla collocazione in un ambito centrale facilmente individuabile dall'utenza. Tali caratteristiche rappresentano fattori positivi di apprezzamento immobiliare, in grado di sostenere la funzionalità e l'attrattività di immobili a destinazione direzionale e professionale.

2.2.2 Utilizzo attuale

Dalle risultanze del sopralluogo interno e da quanto è stato possibile appurare dall'esame della documentazione disponibile, i locali appaiono inutilizzati.

2.2.3 Identificazione catastale

Tabella Identificazione catastale

Comune	Catasto	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria/ Classe	Rendita (€)
Giffoni Sei Casali (SA)	Fabbricati	-	31	1583	39	A/10	976,10
Giffoni Sei Casali (SA)	Fabbricati	-	31	1583	40	A/10	976,10

I dati sopra riportati derivano da Aggiornamento DOCFA avente ad oggetto DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 30/09/2026, Pratiche n. SA0294770 e SA0294771, in atti dal 01/10/2026.

2.2.4 Consistenza

Le consistenze sono state desunte dagli elaborati grafici in atti applicando le disposizioni contenute nel Dpr 138/98 (Allegato C) e coincidono con la superficie catastale indicata in visura.

Determinazione della consistenza ragguagliata

Bene immobiliare o sua porzione	Consistenza lorda		Ragguaglio		Consistenza ragguagliata
	Fonte	m²	Riferimento	Coeff.	
Locale ad uso studio - part. 39	Planimetria catastale	67,00	DPR 138/98	1,00	67,00
Locale ad uso studio - part. 40	Planimetria catastale	63,00	DPR 138/98	1,00	63,00
TOTALE (m²)					130,00

Le consistenze riportate, verificate a campione, sono quelle derivanti dall'aggiornamento DOCFA di cui al 2.2.3.

2.3 Terreno non agricolo, sito inGIFFONI SEI CASALI - PREPEZZANO

2.3.1 Caratteristiche delle unità immobiliari

Le aree oggetto di valutazione sono costituite da due terreni contigui (**particella 545 e porzione di particella 539**), aventi natura edificabile, ed una **porzione di strada** posta al confine tra le due particelle, per un'estensione complessiva di 3.475 m^2. Nella valutazione è, inoltre, compreso anche un **relitto stradale**, poco distante dalle altre due aree, della consistenza di 397 m^2.
Ai fini della presente valutazione, le particelle 545 e 539 e la porzione di strada interclusa costituiscono, di fatto, un unico lotto edificabile, in quanto hanno la stessa destinazione urbanistica, sono contigui, presentano conformazione planimetrica simile e, geometricamente, costituiscono l'uno l'estensione naturale dell'altro. Inoltre, secondo quanto riferito dall'ente richiedente in sede di sopralluogo, i terreni saranno venduti in un'unica soluzione. Nel complesso l'area risultante presenta forma regolare, sebbene si sviluppi maggiormente lungo una direzione formando un rettangolo allungato con asse principale disposto lungo la direzione Nord-Ovest/ Sud-Est. Circa metà del lotto ha un andamento perfettamente pianeggiante, mentre la restante parte si sviluppa in leggero declivio. In sede di sopralluogo non sono state rilevate costruzioni esistenti o in corso di realizzazione.
Il relitto stradale è rappresentato da una porzione di terreno inedificata, avente conformazione irregolare e sviluppo essenzialmente lineare, con dimensione longitudinale prevalente rispetto a quella trasversale.
I terreni sono ubicati nella frazione di Prepezzano, borgo collinare di Giffoni Sei Casali inserito in un contesto ambientale di particolare pregio, caratterizzato da una significativa presenza di aree verdi, da un'edificazione prevalentemente residenziale e da un'elevata qualità paesaggistica. L'abitato si sviluppa lungo il versante occidentale dei Monti Picentini e presenta un tessuto urbanistico a bassa densità, composto principalmente da abitazioni unifamiliari e piccoli fabbricati residenziali, elemento che contribuisce a conferire alla zona una marcata vocazione abitativa e un buon livello di vivibilità.
La frazione intrattiene consolidati rapporti funzionali con il capoluogo comunale di Capitignano e con il vicino Comune di Giffoni Valle Piana, ove sono presenti numerosi servizi commerciali, amministrativi e scolastici di interesse sovracomunale. Al tempo stesso, la limitata distanza dal capoluogo provinciale consente di usufruire agevolmente dei principali poli occupazionali, sanitari, universitari e direzionali localizzati nell'area urbana di Salerno.
L'accessibilità risulta soddisfacente grazie alla rete stradale comunale e provinciale che collega Prepezzano alle altre frazioni di Giffoni Sei Casali, a Giffoni Valle Piana e alle principali arterie di collegamento con Salerno. La presenza di collegamenti mediante trasporto pubblico su gomma favorisce inoltre gli spostamenti quotidiani verso i centri limitrofi e i principali servizi del comprensorio.
Dal punto di vista immobiliare, la località è apprezzata soprattutto per la sua funzione residenziale e per il contesto ambientale di qualità, che rappresentano fattori di interesse per interventi edilizi destinati all'edilizia abitativa. Il mercato si caratterizza per una domanda prevalentemente locale e per una dinamica moderata, tipica dei centri collinari della provincia salernitana; tuttavia la

vicinanza a Salerno, la buona accessibilità e il contesto paesaggistico favorevole costituiscono elementi in grado di sostenere l'attrattività e la valorizzazione delle aree edificabili presenti nella frazione.

2.3.2 Utilizzo attuale

Le aree appaiono inutilizzate o adibite a parcheggio.

2.3.3 Identificazione catastale

Tabella Identificazione catastale

Comune	Catasto	Sezione	Foglio	Particella	Superficie (m^2)
Giffoni Sei Casali (SA)	Terreni	-	30	539	1.597,00
Giffoni Sei Casali (SA)	Terreni	-	30	545	1.735,00
Giffoni Sei Casali (SA)	Terreni	-	30	-	143,00
Giffoni Sei Casali (SA)	Terreni	-	30	-	397,00

I dati della part. 545 derivano da frazionamento del 26/08/1998 in atti dal 26/08/1998 (n. 5599.2/1998).
I dati della part. 539 derivano da frazionamento del 19/03/1998 in atti dal 19/03/1998 (n. 1923.1/1998), con le precisazioni sotto esposte sulla consistenza oggetto di valutazione.
I dati relativi alle due porzioni stradali sono stati forniti dall'ente richiedente.

2.3.4 Consistenza

Si precisa che la superficie catastale della particella 539 è di 4.011 m^2, come da visura, mentre la superficie riportata in tabella (1.597 m^2) è quella oggetto di stima, come indicato nel Piano delle Alienazioni e come specificato dall'ente richiedente con nota prot. n. 173847 del 13-05-2026.

3. DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE

3.1 Quadro normativo vigente

Il contesto normativo vigente all'epoca della stima può influire direttamente sulle valutazioni immobiliari. Infatti, le norme in vigore determinano le condizioni tecniche e giuridiche a cui sono soggetti gli immobili, influenzando così il loro valore di mercato. Di seguito, vengono elencati i principali aspetti normativi rilevanti ai fini dell'espressione del giudizio di stima.

Tenuto conto che la presente valutazione ha ad oggetto terreni edificabili e due locali ad uso studio, la valutazione del compendio immobiliare viene effettuata in ottemperanza alla legislazione di settore attualmente vigente, che disciplina l'uso del territorio, la pianificazione urbana e la gestione del suolo.
In particolare, si è fatto riferimento al seguente quadro normativo:
Legge 17 agosto 1942, n. 1150 - Legge Urbanistica fondamentale;
Legge 6 agosto 1967, n. 765 (Legge Ponte) Modifiche ed integrazione alla legge urbanistica fondamentale;
D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 - Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali;
Legge 28 gennaio 1977, n. 10 (Legge Bucalossi) - Norme sulla edificabilità dei suoli;
Legge 28 febbraio 1985, n. 47 - Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie;
D.M. 22 dicembre 1987 (G.U. n. 15 del 20/01/1988), ai sensi del D.L. n. 42/2004;
D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
Legge Regionale 28 novembre 2001, n. 19 e successivi aggiornamenti;
Legge Regionale 22 dicembre 2004, n. 16;
Legge 30 luglio 2010, n. 122 - Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica;
Legge Regionale 26 aprile 2024, n. 5;
Legge 24 luglio 2024, n. 105 - Decreto Salva Casa.

3.1.1 Inquadramento generale

Strumenti e zone urbanistiche

Strumento urbanistico	Stato	Estremi			Note esplicative
		Atto	N.	Data	
Piano Urbanistico Comunale (PUC)	Vigente	Delibera di G.C.	109	30/09/2021	-
Norme Tecniche di Attuazione (NTA)	Vigente	Delibera di G.C.	109	30/09/2021	testo coordinato con tutti gli adeguamenti introdotti fino alla data di approvazione (Delibera di C.C. n.37 del 03/10-/2023)

Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) è il principale strumento di pianificazione territoriale attraverso il quale il Comune definisce l'assetto urbanistico del proprio territorio e ne disciplina le trasformazioni nel medio e lungo periodo. Esso costituisce il quadro normativo e strategico di riferimento per l'organizzazione degli insediamenti urbani, delle infrastrutture, delle aree produttive, dei servizi pubblici e degli spazi destinati alla tutela ambientale e paesaggistica. Dal punto di vista tecnico, il PUC regola l'uso del suolo mediante la classificazione del territorio in specifiche zone urbanistiche, individuando destinazioni d'uso, parametri edificatori e vincoli di tutela. Inoltre, definisce gli indirizzi per lo sviluppo urbano, la riqualificazione del patrimonio

edilizio esistente e la salvaguardia delle risorse ambientali, garantendo la coerenza con la pianificazione sovraordinata e con la normativa vigente.
Di seguito sono elencate le zone urbanistiche in cui è suddiviso il territorio comunale di Giffoni Sei Casali.

Zona A - Centro storico - restauro urbanistico e conservazione (cfr. art.90 Norme PTCP)
Zona B - Ristrutturazione e riqualificazione del tessuto urbano consolidato (cfr. art.94 Norme PTCP)
Zona C1 - Riordino funzionale e completamento rado
Zona C2 - Integrazione plurifunzionale in ambito urbano e periurbano
Zona D – Produttiva a carattere artigianale, commerciale e turistica consolidata
Zona D1 - Produttiva a carattere turistico-ricettiva
Zona D2 – Produttiva a carattere turistico-ricettiva quali villaggi turistici e campeggi
Zona E – Agricola ordinaria
Zona E1 - Agricola infraurbana (cfr. art.90 Norme PTCP)
Zona E2 - Agricola periurbana (cfr. art.83 Norme PTCP)
Zona E3 - Agricola periurbana a funzione agricola produttiva (cfr. art.83 Norme PTCP)
Zona E4 - Agricola di tutela paesaggistica e naturalistica
Zona I - Aggregati edilizi prevalentemente residenziali siti in contesti agricoli (cfr. art.85 Norme PTCP)
Zona F1 - Attrezzature comunali pubbliche e di uso pubblico - Standard urbanistici
Zona F2 - Attrezzature religiose
Zona F3 - Attrezzature territoriali
Zona F4 - Attrezzature private di interesse collettivo
Zona F5 - Attrezzature cimiteriali
Zone F6 - Attrezzature ecoambientali (depuratori, serbatoi, vasche di accumulo acqua, antenne, ecc.)
Zona PF - Parco fluviale e Contratti di Fiume per il Paesaggio

3.1.2 Destinazione urbanistica

Zone e parametri urbanistici

Zona urbanistica			Parametri		Riferimenti particelle interessate
Sigla	Denominazione	Rif. NTA	Nome	Valore	
C1	Riordino funzionale e completamento rado	2.1.3	Indice territoriale	0,32	Relitto stradale
			Altezza massima	10,50 m	
			Distacchi	5 m da confine e 10 m da fabbricati	
C2	Integrazione plurifunzionale in ambito urbano e periurbano	2.1.4	Distacchi	5 m da confine e 10 m da fabbricati	Foglio 30, particelle 539, 545 e porzione di strada interclusa
			Altezza massima	10,50 m	

Zona urbanistica			Parametri		Riferimenti particelle interessate
Sigla	Denominazione	Rif. NTA	Nome	Valore	
C2	Integrazione plurifunzionale in ambito urbano e periurbano	2.1.4	Indice fondiario	1,50 mc/mq	Foglio 30, particelle 539, 545 e porzione di strada interclusa

Zona C1 - Riordino funzionale e completamento rado

Tale Zona comprende quella parte del tessuto urbano consolidato che presenta un impianto meno definito e una densità insediativa più bassa. Per tale zona si prevedono prevalentemente interventi di riordino e completamento del tessuto insediativo per meglio definire un disegno organico dell'abitato e i relativi margini di questo rispetto agli altri ambiti urbani, alle frange periurbane e al campo aperto. In particolare, si prevede il completamento e la densificazione delle aree già edificate mediante entità spaziali e volumetriche finalizzate a migliorare le condizioni complessive dell'esistente, in uno con il pieno utilizzo del patrimonio esistente.

Gli interventi di nuova costruzione (art.3, comma 1, lett e), del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.) per lotti che alla data di adozione del PUC siano catastalmente definiti per estensioni inferiori a 5.000 mq si attuano mediante Intervento Edilizio Diretto previo rilascio di Permesso di Costruire convenzionato (cfr. art.28-bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.) che preveda la cessione gratuita (e l'eventuale loro realizzazione diretta a scomputo dagli oneri) di aree per gli standards pubblici. Tale possibilità è demandata di volta in volta all'approvazione dell'Ente comunale che valuterà la convenienza e la necessità di acquisire tali aree.

Per qualsiasi intervento a carattere residenziale, va assicurata la quantità minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, secondo quanto disposto dall'art.3 e dal co.3 dell'art. 4 del D. M. 1444/1968, stabilita in 12 mq/ab o in 15 mq/ab qualora la Zona sia contigua o in diretto rapporto visuale con particolari connotati naturali del territorio (quali corsi d'acqua importanti, nonché singolarità orografiche di rilievo) ovvero con preesistenze storico-artistiche ed archeologiche.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenza, edilizia residenziale sociale, commercio (coerentemente con il SIAD di cui alla L.R. n.7/2020), pubblici esercizi, piccolo artigianato compatibile dal punto di vista ambientale, uffici e servizi pubblici e privati, studi professionali e di rappresentanza, locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, assistenziali e religiose, attività culturali, sociali, espositive e ricreative, e in genere tutte le attività necessarie e/o complementari alla residenza.

Zona C2 - Integrazione plurifunzionale in ambito urbano e periurbano

Tale Zona comprende aree di proprietà comunale già proposte per l'alienazione, marginali al tessuto urbanizzato, da integrare con edilizia misto-residenziale, comprensiva di residenza ed attività terziarie, per il miglioramento della vivibilità e delle relazioni sociali urbane.

Gli interventi di nuova costruzione (art.3, comma 1, lett e), del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.) per lotti che alla data di adozione del PUC siano catastalmente definiti per estensioni inferiori a 5.000 mq si attuano mediante Intervento Edilizio Diretto previo rilascio di Permesso di Costruire convenzionato (cfr. art.28-bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.) che preveda la cessione gratuita (e l'eventuale loro realizzazione diretta a scomputo dagli oneri) di aree per gli standards pubblici.

Per qualsiasi intervento a carattere residenziale, va assicurata la quantità minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, secondo quanto disposto dall'art.3 e dal co.3 dell'art. 4 del D. M. 1444/1968, stabilita in 12 mq/ab, dei quali 4 mq riservati alle aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo di cui alla lett. a) dell'art.3 del D.M. citato e in 15 mq/ab qualora la Zona sia contigua o in diretto rapporto visuale con particolari connotati naturali del territorio (quali corsi d'acqua importanti, nonché singolarità orografiche di rilievo) ovvero con preesistenze storicoartistiche ed archeologiche.
La potenzialità edificatoria va comunque computata applicando all'intera area di intervento l'indice indicato.
Potranno essere eseguiti mediante intervento edilizio diretto gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art.3, co.1, del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenza, edilizia residenziale sociale, commercio (coerentemente con il SIAD di cui alla L.R. n.7/2020), pubblici esercizi, piccolo artigianato compatibile dal punto di vista ambientale, uffici e servizi pubblici e privati, studi professionali e di rappresentanza, locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, assistenziali e religiose, attività culturali, sociali, espositive e ricreative, e in genere tutte le attività necessarie e/o complementari alla residenza.

3.1.3 Vincoli ex-lege

Tipo	Note
Altro (specificato a lato)	Fascia di rispetto fluviale ex art. 142, co.1, lett. c), Dlgs n°42 del 22/01/04 (ex L. 431/85) - 150 m: dalla consultazione della Carta unica del territorio (Allegato 18 del PUC) la particella 545 appare inclusa nella fascia di rispetto per una porzione pari a circa il 30% della sua estensione (lato est).
Altro (specificato a lato)	Fascia di rispetto fluviale ex art. 142, co.1, lett. c), Dlgs n°42 del 22/01/04 (ex L. 431/85) - 150 m: dalla consultazione della Carta unica del territorio (Allegato 18 del PUC) il relitto stradale appare completamente incluso all'interno della fascia.

3.1.4 Potenzialità edificatoria

Relitto stradale

Il reliquato ricade in zona C1, disciplinata dall'art. 2.1.3 delle NTA, con indice territoriale pari a 0,32 mc/mq. La superficie di 397 m^2 esprime pertanto una capacità edificatoria teorica pari a circa 127 m^3. È stata verificata l'effettiva incidenza economica di tale capacità edificatoria nell'ipotesi di accorpamento ai fondi confinanti. Considerata la modesta consistenza volumetrica conseguibile (127 m^3), la conformazione dell'area (cfr. 2.3.1), l'attuale stato di edificazione dei fondi limitrofi e la limitata possibilità di tradurre tale capacità teorica in effettivo incremento edilizio, si ritiene che il beneficio economicamente apprezzabile derivante dall'accorpamento sia prevalentemente connesso all'incremento delle superfici di servizio dei fabbricati esistenti piuttosto che alla valorizzazione della residua capacità edificatoria.

Particelle 539, 545 e porzione di strada interclusa

La configurazione regolare dei terreni consente di esprimere pienamente la potenzialità edificatoria prevista per la zona di appartenenza (Zona C2 - art. 2.1.4 NTA), espressa da un indice

fondiario pari a 1,50 mc/mq, nel rispetto delle distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade. La superficie fondiaria è pari a 3.475 m^2 con volumetria conseguibile di 5.212,50 m^3.

In base alle considerazioni appena esposte, nella tabella seguente sono riassunti i dati relativi alla potenzialità edificatoria esprimibile, indicandone la destinazione d'uso, la superficie territoriale e la superficie edificabile. Quest'ultima è distinta nella potenzialità complessiva ammessa dallo strumento urbanistico, in quella eventualmente già realizzata e in quella residua, ancora da esprimere e rilevante ai fini della valutazione.

Potenzialità edificatoria

Destinazione d'uso	Superficie territoriale [m^2]	Volume edificabile [m^3]		
		Ammesso	Realizzato	Residuo
Particelle 539 e 545 (Zona C2 - indice fondiario 1,50 mc/mq)	3475	5212,5	0	5212,5
Relitto stradale (Zona C1 - indice territoriale 0,32 mc/mq)	397	127,04	0	127,04

3.1.5 Titoli urbanistici

Tipologia	Prot.	Data	Efficacia	Contenuto del titolo autorizzativo
Provvedimento conclusivo del procedimento unico SUAP	2496	05/09/2013	-	Variante N.2/2013 al provvedimento N.3/2011
Certificato di agibilità	3099	05/05/2014	-	Certificato N.1/2014

I titoli sopra riportati sono stati comunicati per le vie brevi dall'Ente richiedente, a dimostrazione della legittimità urbanistica del fabbricato sede dei due locali ad uso ufficio oggetto della presente valutazione.

3.2 Certificazioni di conformità

Verificare che l'immobile sia conforme a tutte le normative applicabili è essenziale, in quanto eventuali difformità possono influenzare il valore di mercato. In coerenza con il quadro normativo vigente, dalle indagini condotte in merito alle certificazioni di conformità rilevanti ai fini della valutazione è emerso quanto segue:

Il rilascio del Certificato di agibilità attesta che l'immobile possiede i requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e che gli impianti installati rispettano la normativa vigente. Per ottenere l'agibilità devono essere allegati anche i documenti relativi agli impianti, come le dichiarazioni di conformità rilasciate dagli installatori (elettrico, gas, idrico, riscaldamento, ecc.) o, nei casi previsti, i certificati di collaudo.
Pertanto, per i locali ad uso ufficio oggetto della presente valutazione si assume che gli impianti fossero conformi alla normativa vigente all'epoca del rilascio del certificato di agibilità sopra riportato.

3.3 Situazione locativa

Da quanto è stato possibile appurare in sede di sopralluogo e dalla documentazione fornita dall'Ente richiedente, nessuno degli immobili in valutazione risulta locato.

3.4 Servitù e altri diritti reali

Per quanto è stato possibile appurare in sede di sopralluogo e dall'esame della documentazione disponibile, attualmente i beni in valutazione non risultano gravati da servitù o altri diritti reali.

3.5 Risultati analisi tecnico-legale

L'analisi tecnico-legale effettuata sull'immobile oggetto di stima ha consentito di raccogliere e verificare una serie di informazioni essenziali per il successivo processo di valutazione, che sono di seguito riassunte e contestualizzate.

Terreni edificabili e porzione di strada interclusa

I terreni ricadenti nel foglio 30, individuati con le particelle 539 e 545, compreso la porzione di strada interclusa, ricadono in zona urbanistica C2, nell'ambito della quale sono consentiti interventi di nuova costruzione con indice fondiario pari a 1,50 mc/mq.

La disciplina urbanistica della Zona C2 evidenzia una chiara strategia di rigenerazione e completamento urbano, orientata non alla semplice edificazione residenziale ma alla creazione di quartieri multifunzionali. L'Amministrazione punta a trasformare aree comunali marginali in spazi vitali e integrati, capaci di ospitare abitazioni, servizi, attività economiche e funzioni sociali. L'impostazione normativa favorisce: una crescita urbana controllata; il contenimento della dispersione insediativa; la creazione di servizi di prossimità; una maggiore sostenibilità sociale e urbanistica degli interventi. Particolarmente rilevante è l'obbligo di realizzare e cedere standard pubblici, che garantisce che l'incremento edificatorio sia accompagnato da adeguati spazi collettivi, scolastici e di interesse pubblico, evitando il sovraccarico delle infrastrutture esistenti. Dal punto di vista operativo, la Zona C2 rappresenta quindi un'opportunità per sviluppi immobiliari con una significativa flessibilità funzionale, ma richiede al contempo una forte attenzione alla qualità urbanistica e all'integrazione con il contesto circostante. In sintesi, la norma mira a promuovere uno sviluppo equilibrato, in cui l'interesse edificatorio privato sia bilanciato dalla creazione di benefici pubblici e collettivi.

Relitto stradale

Il relitto stradale ricade nel foglio 30 in Zona urbanistica C1, nell'ambito della quale sono consentiti interventi di nuova costruzione con indice territoriale pari a 0,32 mc/mq. La consistenza ridotta e la conformazione dell'area, tuttavia, non consentono di conseguire un effettivo incremento edilizio, lasciando spazio ad un uso pertinenziale del terreno.

Locali uso ufficio

I locali ad uso ufficio risultano inseriti in un fabbricato legittimamente costruito. Gli impianti dei locali uso ufficio si assumono conformi alla normativa vigente all'epoca del rilascio del Certificato di agibilità.

Nessun immobile tra quelli in valutazione risulta locato, da quanto è stato possibile appurare in sede di sopralluogo, dalla documentazione disponibile e da quanto riferito dall'Ente richiedente. Gli immobili in valutazione inoltre non appaiono gravati da diritti di servitù o altri diritti reali.

4. PROCESSO DI VALUTAZIONE

4.1 Criteri e metodologie estimative

Principio fondamentale dell'estimo è che il giudizio di stima si basa sulla comparazione.
La metodologia utilizzata per determinare il valore di mercato di un bene immobile può essere di due tipi:

- diretta, attuata attraverso il procedimento comparativo diretto (monoparametrico, pluriparametrico, deterministico, probabilistico);
- indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici e utilizzata se non sussistono le condizioni necessarie per adottare la metodologia diretta. Si tratta in particolare dell'approccio reddituale/finanziario e dell'approccio del costo (costo di riproduzione deprezzato o costo di produzione) o del procedimento a valore di trasformazione.

4.2 Scopo della stima

Con deliberazione di C.C. N. 11 del 26/03/2026 è stato approvato il "*Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni patrimoniali anno 2026. Delibera di Giunta Comunale n. 21 del 19/02/2026*" in cui i beni oggetto della presente valutazione vengono individuati, tra gli altri, quali beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di dismissione.
La valutazione è pertanto finalizzata all'alienazione degli immobili in oggetto.

4.3 Analisi generale del mercato

Immobili non residenziali - Pubblicazioni OMI, Rapporto immobiliare 2026, Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva
Nel 2025 lo stock catastale nazionale degli immobili ad uso ufficio (categoria A/10) supera le 622.000 unità, ma tale dato rappresenta una stima parziale, poiché una parte significativa degli uffici è classificata in altre categorie, sia residenziali sia speciali (gruppo D). All'interno del quadro nazionale, la distribuzione territoriale evidenzia una forte concentrazione nel Nord Italia, mentre il Mezzogiorno detiene circa il 26% dello stock complessivo. In questo contesto, la Campania si configura come la principale regione meridionale per consistenza del patrimonio direzionale, con una quota pari a circa il 6,5% del totale nazionale, assumendo un ruolo rilevante insieme a Sicilia e Puglia. Sul piano delle dinamiche di mercato, nel 2025 si registra una crescita complessiva delle compravendite di uffici a livello nazionale, con oltre 14.000 transazioni. Tuttavia, il Sud si

caratterizza per un andamento meno dinamico, mostrando una lieve contrazione degli scambi, in controtendenza rispetto alle aree del Centro-Nord. Questo dato evidenzia una minore vivacità del mercato nel Mezzogiorno, dove le transazioni risultano più frammentate e meno diffuse sul territorio.
Per quanto riguarda le quotazioni, il valore medio nazionale si attesta intorno a 1.317 €/m². In tale contesto, la Campania rappresenta un caso relativamente favorevole all'interno del Sud, con valori medi prossimi alla media nazionale e dunque superiori rispetto a molte altre Regioni meridionali. Nonostante ciò, nel 2025 si rileva una lieve flessione dei prezzi medi nella Regione.
Nei Comuni capoluogo, il mercato appare più dinamico e con valori più elevati: in Campania si registra un incremento delle quotazioni superiore al 2,5%, segnale di maggiore attrattività delle aree urbane principali rispetto ai centri minori.
In sintesi, il mercato degli uffici in Campania si distingue nel contesto meridionale per una buona consistenza dello stock e livelli di prezzo relativamente sostenuti, ma presenta ancora una limitata dinamicità degli scambi e una marcata concentrazione delle opportunità nei capoluoghi e nei principali poli urbani.

Immobili residenziali - Pubblicazioni OMI, Statistiche regionali, Il mercato immobiliare: Campania, 2026

Nel 2025 il mercato immobiliare residenziale della Campania ha confermato la fase di crescita degli ultimi anni, con 43.874 compravendite (+3,3% sul 2024) e un IMI dell'1,50%, segnale di una crescente vivacità degli scambi. La domanda continua a concentrarsi nelle aree più urbanizzate e meglio collegate, ma si osserva anche un rafforzamento di diversi mercati provinciali e periurbani.
In questo contesto, la provincia di Salerno svolge un ruolo centrale, rappresentando il 20,6% delle compravendite regionali con 9.019 NTN, seconda solo a Napoli. La crescita annua è stata del 3,2%, con un IMI dell'1,45%, valore vicino alla media regionale. Il territorio salernitano si distingue per una forte eterogeneità: accanto ai mercati costieri ad alto valore, come Costiera Amalfitana e Cilento, convivono aree interne e periurbane caratterizzate da prezzi più accessibili e da una crescente capacità di attrarre domanda residenziale.
Tra le diverse macroaree provinciali, i Monti Picentini emergono come uno dei mercati più dinamici del 2025. L'area registra 548 compravendite, con una crescita del 9,8%, nettamente superiore alla media provinciale, e un IMI dell'1,84%, secondo soltanto a quello del capoluogo tra le macroaree della provincia. Questo dato evidenzia una forte rotazione del patrimonio immobiliare e una domanda particolarmente vivace.
La performance dei Monti Picentini appare collegata alla loro posizione strategica tra Salerno, la Valle dell'Irno e la Piana del Sele. Si tratta di un'area che riesce a coniugare una buona accessibilità con costi abitativi più contenuti rispetto ai mercati urbani e costieri. La domanda sembra orientarsi verso contesti residenziali meno densi, con disponibilità di abitazioni più ampie e una qualità ambientale elevata, caratteristiche che stanno diventando sempre più rilevanti nelle scelte abitative.
Dal punto di vista dei valori, i Monti Picentini presentano una quotazione media di 826 €/m², in

crescita dell'1,8% rispetto al 2024. Pur rimanendo molto al di sotto dei valori della Costiera Amalfitana (2.225 €/m²) e del capoluogo salernitano, mostrano uno dei migliori incrementi provinciali, segnale di un rafforzamento progressivo dell'attrattività dell'area.
In sintesi, mentre la Campania continua a crescere grazie all'aumento delle compravendite, la provincia di Salerno si conferma uno dei principali motori del mercato regionale. All'interno della provincia, i Monti Picentini rappresentano uno dei territori più interessanti: combinano crescita dei volumi, elevata intensità di mercato e aumento delle quotazioni, configurandosi come una delle aree con il maggiore potenziale di sviluppo residenziale nel panorama salernitano.

Terreni - Pubblicazioni OMI, Statistiche trimestrali, I trimestre 2026
Nel I trimestre 2026, il mercato italiano dei terreni edificabili ha mostrato una crescita del 5,5% rispetto allo stesso periodo del 2025, con oltre 1.100 ettari scambiati. Tuttavia, nel Sud Italia, area in cui ricadono Campania e provincia di Salerno, si registra una dinamica opposta, con una diminuzione del 4,9% delle superfici compravendute, nonostante il Sud continui a rappresentare circa il 27% del mercato nazionale dei terreni edificabili.
I dati disponibili non forniscono un dettaglio provinciale per i terreni edificabili, ma il quadro immobiliare della provincia di Salerno suggerisce un mercato caratterizzato da forti differenze territoriali. Le aree maggiormente integrate con i sistemi urbani e infrastrutturali, come la Valle dell'Irno e i Monti Picentini, mostrano infatti una vivace domanda immobiliare e una crescente attrattività residenziale.
In particolare, i Monti Picentini rappresentano una delle macroaree più dinamiche della provincia salernitana, grazie alla vicinanza al capoluogo, alla buona accessibilità e a costi generalmente più contenuti rispetto alle aree costiere. Questo contesto rende il territorio particolarmente interessante per possibili iniziative di sviluppo e valorizzazione fondiaria, soprattutto in presenza di superfici edificabili ben localizzate.
In sintesi, mentre il mercato nazionale dei terreni edificabili continua a crescere, il Mezzogiorno attraversa una fase di lieve rallentamento. In provincia di Salerno, e in particolare nei Monti Picentini, restano però favorevoli le condizioni di attrattività territoriale grazie alla combinazione di accessibilità, qualità ambientale e sviluppo residenziale, elementi che potrebbero sostenere la domanda di aree edificabili nel medio periodo.

4.4 Analisi del mercato immobiliare della zona OMI B1 / "CENTRO URBANO-CAPITIGNANO-VIE:S.ROCCO,S.DONATO,S.ANNA-P.ZZA S.CATERINA", del Comune di GIFFONI SEI CASALI (SA)

Per individuare la metodologia estimativa più appropriata per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è stata condotta una approfondita analisi sull'andamento del mercato all'epoca della stima stessa, con riferimento alla seguente zona OMI:

Provincia	Comune	Zona OMI	Denominazione
SA	GIFFONI SEI CASALI	B1	CENTRO URBANO-CAPITIGNANO-VIE:S.ROCCO,S.DONATO,S.ANNA-P.ZZA S.CATERINA

4.4.1 Segmento del mercato immobiliare "Terziario: Uffici e studi professionali" e metodologia estimativa adottata

Ambito territoriale di riferimento:
Macroarea provinciale

In particolare, si è rilevato che nell'ambito territoriale di riferimento del bene oggetto di stima, il mercato immobiliare registrava, in generale, una sostanziale stazionarietà del numero di compravendite.

Dalle informazioni di mercato disponibili, si evince una sostanziale stazionarietà dei prezzi.

Infine, il segmento del mercato immobiliare di riferimento si presenta, complessivamente, dinamico per le compravendite con disponibilità di dati di scambio.

Note:

Nel Comune di Giffoni Sei Casali non è stato possibile reperire un numero adeguato di atti di compravendita relativi ad immobili comparabili per destinazione, caratteristiche e ubicazione rispetto ai beni oggetto di valutazione. Tale circostanza è riconducibile alla limitata numerosità delle transazioni che interessano il comparto direzionale nel territorio comunale. Per tale motivo, al fine di acquisire un quadro di mercato maggiormente rappresentativo e statisticamente significativo, l'indagine è stata estesa ai comuni appartenenti alla medesima **Macroarea** territoriale di riferimento (**Monti picentini**), comprendente Acerno, Castiglione del Genovesi, Giffoni Sei Casali, Giffoni Valle Piana, Montecorvino Pugliano, Montecorvino Rovella, Olevano sul Tusciano, San Cipriano Picentino e San Mango Piemonte, comuni caratterizzati da analoghe condizioni territoriali, socioeconomiche e di mercato immobiliare rispetto a Giffoni Sei Casali.
L'estensione del campione di indagine a tali comuni ha consentito di reperire un numero sufficiente di dati comparativi e di verificare la sostanziale coerenza dei valori espressi dal mercato locale, anche in relazione agli intervalli di quotazione rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) nel corso dell'ultimo triennio.

Metodologia estimativa adottata: Market Comparison Approach

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima. Pertanto il valore di mercato viene ricercato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

4.5 Analisi del mercato immobiliare della zona OMI E3 / "PREPEZZANO", del Comune di GIFFONI SEI CASALI (SA)

Per individuare la metodologia estimativa più appropriata per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è stata condotta una approfondita analisi sull'andamento del mercato all'epoca della stima stessa, con riferimento alla seguente zona OMI:

Provincia	Comune	Zona OMI	Denominazione
SA	GIFFONI SEI CASALI	E3	PREPEZZANO

4.5.1 Segmento del mercato immobiliare " Terreno edificabile" e metodologia estimativa adottata

Ambito territoriale di riferimento:
Comune

In particolare, si è rilevato che nell'ambito territoriale di riferimento del bene oggetto di stima, il mercato immobiliare registrava, in generale, assenza delle compravendite.

Dalle informazioni di mercato disponibili, si evince una sostanziale stazionarietà dei prezzi.

Infine, il segmento del mercato immobiliare di riferimento si presenta, complessivamente, scarsamente dinamico sia per le compravendite che per le locazioni.

Note:

Giffoni Sei Casali si colloca all'interno dell'area dei Monti Picentini, a circa 12 km da Salerno, in una posizione che beneficia sia della vicinanza al capoluogo sia della crescente attrattività residenziale dell'entroterra salernitano. Il mercato dei terreni edificabili è caratterizzato da una domanda prevalentemente locale, orientata alla realizzazione di abitazioni unifamiliari e piccoli interventi residenziali piuttosto che a sviluppi immobiliari di grandi dimensioni. L'offerta attualmente presente sul mercato evidenzia valori generalmente competitivi rispetto ai comuni più prossimi a Salerno. Dal punto di vista degli investimenti, i principali punti di forza del Comune sono: vicinanza all'area urbana di Salerno; buona accessibilità verso Pontecagnano, Giffoni Valle Piana e gli svincoli autostradali; contesto ambientale di pregio all'interno del sistema dei Monti Picentini; valori fondiari ancora contenuti rispetto alle località costiere e periurbane più richieste. I limiti del mercato sono invece rappresentati da una popolazione contenuta, dalla domanda non particolarmente elevata e dai vincoli territoriali ed ambientali che caratterizzano parte del territorio comunale. Ciò rende i tempi di assorbimento generalmente più lunghi rispetto ai comuni dell'area metropolitana salernitana.
In conclusione, Giffoni Sei Casali non è un mercato speculativo, ma rappresenta una realtà interessante per investimenti residenziali di piccola e media scala.

Metodologia estimativa adottata: Valore di trasformazione

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento è emersa la carenza di idonei elementi di confronto che impedisce l'utilizzo sia del procedimento comparativo diretto che di quello indiretto per capitalizzazione dei redditi. Tuttavia gli strumenti urbanistici consentono di ipotizzare una trasformazione in beni che rientrano in un segmento di mercato sufficientemente dinamico. Pertanto, il valore di mercato sarà determinato tramite il procedimento indiretto basato sul valore di trasformazione.

5. PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO

5.1 Procedimento MCA Multiplo fabbricati

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio antecedente all'epoca della stima;
2. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al subject per epoca e localizzazione, con riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia, e successivo test di ammissibilità di tali beni;
3. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
5. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
6. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

5.2 Beni di confronto (comparables) selezionati

Tabella Comparabile C_a

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Notaio Raul Apicella - Repertorio: 5311 / 4543
Prezzo (€)		50.000,00
Data dell'atto		26/07/2023
Comune:		SAN CIPRIANO PICENTINO
Zona OMI:		E1
Indirizzo	Toponimo	Via Aurelio Fierro
	Numero civico	-
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	13
	Particella	850
	Subalterno	7
	Categoria	A/10
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Immobile ad uso ufficio ubicato a piano terra composto da ingresso, due vani uso studio, due bagni, di cui uno con antibagno, per una superficie complessiva pari a 57 m^2 (Dpr 138/98). La luminosità e l'areazione sono normali. La tipologia architettonica del fabbricato è civile, con stato manutentivo compreso tra normale e ottimo.

Tabella Comparabile C_b

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Notaio Matteo Fasano - Repertorio: 65484 / 38947
Prezzo (€)		160.000,00
Data dell'atto		19/02/2024
Comune:		SAN CIPRIANO PICENTINO
Zona OMI:		E1
Indirizzo	Toponimo	Via Dell' Unità d'Italia
	Numero civico	-
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	11
	Particella	1399
	Subalterno	8
	Categoria	A/10
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Immobile ad uso ufficio posto al primo piano, composto da ingresso/reception, due vani ad uso studio, due bagni e disimpegno, per una superficie complessiva di 97 m^2 (Dpr 138/98). La luminosità e l'areazione sono ottime, essendo ogni ambiente dotato di una superficie vetrata superiore rispetto alle altre unità comparabili ed ai subject. La tipologia architettonica del fabbricato è civile, con uno stato manutentivo compreso tra normale e ottimo.

Tabella Comparabile C_c

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Notaio Stefano Campanella - Repertorio: 34139 / 15356
Prezzo (€)		92.500,00
Data dell'atto		29/06/2023
Comune:		MONTECORVINO PUGLIANO
Zona OMI:		E1
Indirizzo	Toponimo	Via Giuseppe Ungaretti
	Numero civico	-
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	12
	Particella	1705
	Subalterno	221
	Categoria	A/10
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Immobile di 64 m^2 (Dpr 138/98) posto al secondo piano, composto da ingresso, due vani ad uso ufficio, disimpegno e bagno e con posto auto pertinenziale di 21 m^2, per una superficie ragguagliata di 76 m^2 (Coefficiente di ragguaglio 0,6 - Manuale Osservatorio del Mercato Immobiliare). La luminosità e l'areazione sono normali. La tipologia architettonica del fabbricato è compresa tra civile e signorile, essendo contraddistinto da facciate completamente rivestite con mattoni faccia vista, ampie superfici vetrate a piano terra e, nel complesso, da un buono standard costruttivo. Lo stato manutentivo del fabbricato è compreso tra normale e ottimo.

Tabella Comparabile C_d

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Notaio Stefano Campanella - Repertorio: 34141 / 15358
Prezzo (€)		93.000,00
Data dell'atto		29/06/2023
Comune:		MONTECORVINO PUGLIANO
Zona OMI:		E1
Indirizzo	Toponimo	Via Giuseppe Ungaretti
	Numero civico	11
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	12
	Particella	1705
	Subalterno	219
	Categoria	A/10
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Immobile di 59 m^2 (Dpr 138/98) al secondo piano composto da due locali ad uso ufficio, ingresso e bagno, con posto auto pertinenziale di 21 m^2, per una superficie ragguagliata pari a 71 m^2 (Coefficiente di ragguaglio 0,6 - Manuale Osservatorio del Mercato Immobiliare).La luminosità e l'areazione sono normali. La tipologia architettonica del fabbricato è compresa tra civile e signorile, essendo contraddistinto da facciate completamente rivestite con mattoni faccia vista, ampie superfici vetrate a piano terra e, nel complesso, da un buono standard costruttivo. Lo stato manutentivo del fabbricato è compreso tra normale e ottimo.

Tabella Comparabile C_e

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Notaio Stefano Campanella - Repertorio: 35428 / 16157
Prezzo (€)		100.000,00
Data dell'atto		31/07/2024
Comune:		MONTECORVINO PUGLIANO
Zona OMI:		E1
Indirizzo	Toponimo	Via Giuseppe Ungaretti
	Numero civico	-
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	12
	Particella	1705
	Subalterno	223
	Categoria	A/10
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Immobile di 64 m^2 (Dpr 138/98) al secondo piano composto da due vani ad uso ufficio, ingresso, disimpegno, un bagno e posto auto pertinenziale di 20 m^2, per una superficie ragguagliata pari a 76 m^2 (Coefficiente di ragguaglio 0,6 - Manuale Osservatorio del Mercato Immobiliare). La luminosità e l'areazione sono normali. La tipologia architettonica del fabbricato è compresa tra civile e signorile, essendo contraddistinto da facciate completamente rivestite con mattoni faccia vista, ampie superfici vetrate a piano terra e, nel complesso, da un buono standard costruttivo. Lo stato manutentivo del fabbricato è compreso tra normale e ottimo.

5.3 Tabella delle caratteristiche

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Tabella caratteristiche

Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza ragguagliata	Superficie in m^2	mq
Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0
	Tra economica e civile	1
	Civile	2
	Tra civile e signorile	3
	Signorile	4
Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)	Scadente	0
	Tra scadente e normale	1
	Normale	2
	Tra normale e ottimo	3
	Ottimo	4
Livello di piano dell'uiu (Uffici)	Seminterrato	0
	Terra	3
	Rialzato	5
	Primo	6
	Secondo	7
	Intermedio	8
	Ultimo	9
	Attico	13
Numero WC	Uno	0
	Due	1
	>Due	2
Luminosità ed areazione	Scadente	0
	Normale	1
	Ottima	2

5.4 Tabella degli immobili in comparazione

Nella Tabella "A" - Immobili in comparazione, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

5.5 Tabella Test di ammissibilità

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione. Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche "epoca del dato" e "localizzazione dell'immobile" si effettuano le seguenti operazioni:

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente Ke, che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente Ke, infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile;
- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare, mediante il coefficiente Kl, che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima.

Nella Tabella "B" - Test di ammissibilità, sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i coefficienti Ke e Kl, nonchè il prezzo unitario corretto (p'ci), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (pci) per i suddetti coefficienti. Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato dei costi unitari previsti per lavori di manutenzione, considerato che la quotazione OMI è in genere riferita allo stato manutentivo normale. Nella tabella viene indicato il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale (C') e il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo (C"). Di conseguenza, per tener conto dei possibili diversi stati manutentivi dei comparabili, l'intervallo di confronto è cosi determinato: (valore minimo OMI – C'); (valore massimo OMI + C"). Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

Con riferimento al passaggio tra i due livelli dello **stato manutentivo della uiu**, si precisa che i costi indicati sono stati ottenuti utilizzando il Prezzario ACEN (aggiornato al 2020) rivalutato con indice ISTAT. Il costo risultante è diviso per due, in ragione del fatto che i costi indicati dal prezzario sono quelli da sostenere per passare da uno stato manutentivo scadente ad uno stato manutentivo ottimo, mentre nella Tabella "B" i passaggi di livello sono distinti in scadente-normale e normale-ottimo.

Le voci di costo prese in considerazione sono quelle di seguito riportate.

Stato manutentivo della u.i.u. - ACEN 2020 - B.09.NC.01.A
Descrizione: edificio a destinazione prevalentemente residenziale, con locali commerciali a piano terra e posti auto.
Lavorazioni
Trasporto a rifiuto: incidenza 5,06%
Pavimenti: incidenza 14,23%
Intonaci: incidenza 15,85%
Tinteggiature: incidenza 9,24%
Serramenti esterni: incidenza 24,69%
Impianto elettrico: incidenza 6,21%
Impianto di riscaldamento: incidenza 8,82%
Impianto idrico sanitario: incidenza 15,91%
Prezzo unitario rilevato: 441,35 euro/m^2
Aggiornamento temporale: 1,215*
Prezzo unitario rivalutato: 536,24 euro/m^2
Prezzo unitario applicato: 268 euro/m^2

*Coefficiente di aggiornamento temporale del prezzario alla data della stima (indice ISTAT): il valore riportato si riferisce all'indice riguardante i prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (Foi). Nel caso in esame l'aggiornamento riguarda il periodo che va da gennaio 2020 (data di aggiornamento del prezzario ACEN utilizzato) a giugno 2026 (epoca della stima).

5.6 Tabella dei dati

Nella Tabella "C" - Dati, sono indicate per tutte le caratteristiche prese in esame le quantità/ punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

5.7 Tabella dei prezzi impliciti

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato/riallineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

Dalle indagini eseguite sui luoghi riguardanti le consuetudini vigenti, i pareri di diversi operatori del settore e le offerte di agenzie immobiliari, sono stati scelti i rapporti mercantili usati per la determinazione dei prezzi impliciti. Tali rapporti mercantili esprimono, infatti, le informazioni di mercato che sono di interesse per la stima immobiliare. Per l'immobile in stima sono stati utilizzati quelli di maggiore appetibilità commerciale in ambito locale, risultando i più appropriati in termini di confronto tra i vari comparabili di riferimento.

Con riferimento allo "**Stato manutentivo dell'edificio**", si precisa che il prezzo indicato è stato ottenuto utilizzando il Prezzario ACEN (aggiornato al 2020) rivalutato con indice ISTAT. Il costo risultante è diviso per quattro, in ragione del fatto che i costi indicati dal prezzario sono quelli da sostenere per passare da uno stato manutentivo scadente ad uno stato manutentivo ottimo, mentre nella Tabella "A" i livelli sono distinti in scadente, tra scadente e normale, normale, tra normale e ottimo, ottimo. Le voci di costo prese in considerazione sono quelle di seguito riportate.

Stato manutentivo dell'edificio - ACEN 2020 - A.02.MO.02
Descrizione: manutenzione ordinaria e rifacimento delle facciate
Voci considerate
Impianto di cantiere: opere provvisionali e ponteggi (incidenza 34,54%)
Spicconatura di intonaco e trasporto a discarica (incidenza 5,87%)
Rifacimento facciate (incidenza 21,67%)
Demolizione manto di copertura e trasporto a discarica (incidenza 27,61%)
Ricostruzione massetto e impermeabilizzazione copertura (incidenza 10,31%)
Prezzo unitario rilevato: 213,86 euro/m^2
Aggiornamento temporale: 1,215*
Prezzo unitario rivalutato: 259,84 euro/m^2
Prezzo unitario applicato: 64 euro/m^2

*Coefficiente di aggiornamento temporale del prezzario alla data della stima (indice ISTAT): il valore riportato si riferisce all'indice riguardante i prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (Foi). Nel caso in esame l'aggiornamento riguarda il periodo che va da gennaio 2020 (data di aggiornamento del prezzario ACEN utilizzato) a giugno 2026 (epoca della stima).

5.8 Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutativa, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δqi). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle

correzioni apportate:

$P_{corretto} = P_{Ci} + \Sigma\Delta P_i$.

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

TABELLA A.1 - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare			COMPARABILI (C_i = comparables)									
Residenziale/Uffici e studi professionali			C_a		C_b		C_c		C_d		C_e	
Dati di Riferimento	Fonte		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita	
	Estremi		Notaio Raul Apicella - Repertorio: 5311 / 4543		Notaio Matteo Fasano - Repertorio: 65484 / 38947		Notaio Stefano Campanella - Repertorio: 34139 / 15356		Notaio Stefano Campanella - Repertorio: 34141 / 15358		Notaio Stefano Campanella - Repertorio: 35428 / 16157	
	Prezzo o valore assunto (€)		50.000,00		160.000,00		92.500,00		93.000,00		100.000,00	
	Epoca dato (Semestre/anno)		2/2023		1/2024		1/2023		1/2023		2/2024	
	Comune		SAN CIPRIANO PICENTINO		SAN CIPRIANO PICENTINO		MONTECORVINO PUGLIANO		MONTECORVINO PUGLIANO		MONTECORVINO PUGLIANO	
	Indirizzo	Toponimo	Via Aurelio Fierro		Via Dell' Unità d'Italia		Via Giuseppe Ungaretti		Via Giuseppe Ungaretti		Via Giuseppe Ungaretti	
		Numero civico	-		-		-		11		-	
	Catastali	Sezione	-		-		-		-		-	
		Foglio	13		11		12		12		12	
		Particelle	850		1399		1705		1705		1705	
		Subalterno	7		8		221		219		223	
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		E1		E1		E1		E1		E1	
	Valori all epoca del comparable	Minimo €/m^2	870,00		870,00		840,00		840,00		830,00	
		Massimo €/m^2	1.300,00		1.300,00		1.200,00		1.200,00		1.200,00	
	Valori all epoca della stima	Minimo €/m^2	830,00		830,00		810,00		810,00		810,00	
	1/2026	Massimo €/m^2	1.300,00		1.300,00		1.200,00		1.200,00		1.200,00	
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata		Superficie in m^2	57	Superficie in m^2	97	Superficie in m^2	76	Superficie in m^2	71	Superficie in m^2	76
	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)		Tra normale e ottimo		Tra normale e ottimo		Tra normale e ottimo		Tra normale e ottimo		Tra normale e ottimo	
	Livello di piano dell'uiu (Uffici)		Terra		Primo		Secondo		Secondo		Secondo	

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C_i = comparables)									
Residenziale/Uffici e studi professionali		C_a		C_b		C_c		C_d		C_e	
Caratteristiche oggetto di confronto	Luminosità ed areazione	Normale		Ottima		Normale		Normale		Normale	
	Numero WC	Due		Due		Uno		Uno		Uno	
	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile		Civile		Tra civile e signorile		Tra civile e signorile		Tra civile e signorile	

TABELLA A.2 - IMMOBILI IN COMPARAZIONE - SUBJECT

Segmento del mercato immobiliare			IMMOBILI IN STIMA (S_i = subject)			
Residenziale/Uffici e studi professionali			S1		S2	
Dati di riferimento	Epoca dato (Semestre/anno)		1/2026		1/2026	
	Comune		Giffoni Sei Casali		Giffoni Sei Casali	
	Indirizzo	Toponimo	Via Capocasale		Via Capocasale	
		Civico/Interno	-		-	
	Catastali	Sezione	-		-	
		Foglio	31		31	
		Part.lle	1583		1583	
		Subalterno	39		40	
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		B1		B1	
	Superficie interna netta in m^2		-			
	Valori all'epoca della stima:	Minimo €/m^2	800,00		800,00	
		Massimo €/m^2	1.200,00		1.200,00	
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata		Superficie in m^2	67	Superficie in m^2	63
	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)		Normale		Normale	
	Livello di piano dell'uiu (Uffici)		Terra		Terra	
	Luminosità ed areazione		Normale		Scadente	
	Numero WC		Due		Uno	
	Tipologia architettonica dell'edificio		Civile		Civile	

TABELLA B - TEST DI AMMISSIBILITA'

IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITA' (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)		C_a	C_b	C_c	C_d	C_e	IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT		
		DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
Zona OMI		E1	E1	E1	E1	E1	Giffoni Sei Casali - B1	
Prezzo rilevato		50.000,00	160.000,00	92.500,00	93.000,00	100.000,00	V_{OMI} min. = euro/m^2	800,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	2/2023	1/2024	1/2023	1/2023	2/2024	V_{OMI} max = euro/m^2	1.200,00
	Valore centrale OMI (euro/m^2)(zona ed epoca comparable)	1.085,00	1.085,00	1.020,00	1.020,00	1.015,00	C' (euro/m^2)(da scadente a normale)	268,00
	Coefficiente epoca Kei (nella zona del comparable) (V_{OMI} epoca stima/V_{OMI} epoca comparable	0,98	0,98	0,99	0,99	0,99	C'' (euro/m^2)(da normale a ottimo)	268,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (euro/m^2) (zona comparable all'epoca stima)	1.065,00	1.065,00	1.005,00	1.005,00	1.005,00	Epoca stima:	1/2026
	Coefficiente localizz. Kli (all epoca della stima) (V_{OMI} zona subject / V_{OMI} zona comparable)	0,94	0,94	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OMI = euro/m^2 (zona ed epoca subject)	1.000,00
Consistenza ragguagliata S_{Tci} (m^2)		57,00	97,00	76,00	71,00	76,00	67,00	
Prezzo unitario p_c (euro/m^2) (prezzo rilevato/sup. ragg.)		877,19	1.649,48	1.217,11	1.309,86	1.315,79	Prezzo min. ammissibile = euro/m^2 (V_{OMI} min - C')	532,00
Prezzo unitario omogeneizzato $p_c = p_{Ci}$ x ke x kl (euro/m^2)		808,47	1.520,26	1.193,24	1.284,18	1.296,34	Prezzo max ammissibile = euro/m^2 (V_{OMI} max + C'')	1.468,00
Prezzo complessivo omogeneizzato $P_c = p_{Ci}$ x S_T (euro)		46.082,95	147.465,44	90.686,27	91.176,47	98.522,17	$p'_{c\ min}$ = euro	808,47
Dato ammissibile (SI o NO)		SI	NO	SI	SI	SI		

TABELLA C.1 - DATI COMPARABLES

IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cc		Cd		Ce	
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m^2	57,00	Superficie in m^2	76,00	Superficie in m^2	71,00	Superficie in m^2	76,00
c2	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)	Tra normale e ottimo	3,00	Tra normale e ottimo	3,00	Tra normale e ottimo	3,00	Tra normale e ottimo	3,00
c3	Livello di piano dell'uiu (Uffici)	Terra	3,00	Secondo	7,00	Secondo	7,00	Secondo	7,00
c4	Luminosità ed areazione	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c5	Numero WC	Due	1,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00
c6	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	2,00	Tra civile e signorile	3,00	Tra civile e signorile	3,00	Tra civile e signorile	3,00

TABELLA C.2 - DATI - SUBJECT

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Immobile in stimaS1		Immobile in stimaS2	
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m^2	67,00	Superficie in m^2	63,00
c2	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)	Normale	2,00	Normale	2,00
c3	Livello di piano dell'uiu (Uffici)	Terra	3,00	Terra	3,00
c4	Luminosità ed areazione	Normale	1,00	Scadente	0,00
c5	Numero WC	Due	1,00	Uno	0,00
c6	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	2,00	Civile	2,00

TABELLA D - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unita di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI			
N. ordine	Nome				Ca	Cc	Cd	Ce
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p_{cmin}	euro/m^2	1,000	808,47	808,47	808,47	808,47
c2	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)	Kc2 x Stc	€	64,000	3.648,00	4.864,00	4.544,00	4.864,00
c3	Livello di piano dell'uiu (Uffici)	Kc3 x P'ci	€	0,034	1.566,82	3.083,33	3.100,00	3.349,75
c4	Luminosità ed areazione	Kc4 x P'ci	€	0,050	2.304,15	4.534,31	4.558,82	4.926,11
c5	Numero WC	Kc5 x P'ci	€	0,055	2.534,56	4.987,75	5.014,71	5.418,72
c6	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc6 x P'ci	€	0,018	829,49	1.632,35	1.641,18	1.773,40

TABELLA E.1 - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce			
N	Identificativo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza ragguagliata	10,00	8.084,73	-	-	-9,00	-7.276,26	-4,00	-3.233,89	-9,00	-7.276,26		
c2	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)	-1,00	-3.648,00	-	-	-1,00	-4.864,00	-1,00	-4.544,00	-1,00	-4.864,00		
c3	Livello di piano dell'uiu (Uffici)	0,00	0,00	-	-	-4,00	-12.333,33	-4,00	-12.400,00	-4,00	-13.399,01		
c4	Luminosità ed areazione	0,00	0,00	-	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	S1 - Uffici e studi professionali - Giffoni Sei Casali - Via Capocasale , -	
c5	Numero WC	0,00	0,00	-	-	1,00	4.987,75	1,00	5.014,71	1,00	5.418,72		
c6	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	-	-	-1,00	-1.632,35	-1,00	-1.641,18	-1,00	-1.773,40		
CORREZIONE DEL PREZZO	∑ ΔPi	4.436,73		-		-21.118,20		-16.804,36		-21.893,95			
	P'C	46.082,95		-		90.686,27		91.176,47		98.522,17			
	P'C + ∑ ΔP	50.519,68		-		69.568,08		74.372,11		76.628,22			
1^ SINTESI	pC corretto	754,03		-		1.038,33		1.110,03		1.143,70		prezzo unitario medio 1^ sintesi (€/m²)	1.011,52
	Δmedio%	-25,46%		29,01%		2,65%		9,74%		13,07%		% di scostamento accettato	15,00%
	Esito 1^ sintesi valutativa	Scartato		Scartato		Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1^ sintesi (€)	67.771,84
2^ SINTESI	pC corretto	-		-		1.038,33		1.110,03		1.143,70		-	-
	Δmedio%					-5,38%		1,16%		4,22%		prezzo unitario medio 2^ sintesi (€/m²)	1.097,35
	Esito 2^ sintesi valutativa	-		-		Accettato		Accettato		Accettato		Valore 2^ sintesi (€)	73.522,45

TABELLA E.2 - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce			
N	Identificativo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza ragguagliata	6,00	4.850,84	-	-	-13,00	-10.510,15	-8,00	-6.467,78	-13,00	-10.510,15		
c2	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)	-1,00	-3.648,00	-	-	-1,00	-4.864,00	-1,00	-4.544,00	-1,00	-4.864,00		
c3	Livello di piano dell'uiu (Uffici)	0,00	0,00	-	-	-4,00	-12.333,33	-4,00	-12.400,00	-4,00	-13.399,01		
c4	Luminosità ed areazione	-1,00	-2.304,15	-	-	-1,00	-4.534,31	-1,00	-4.558,82	-1,00	-4.926,11	S2 - Uffici e studi professionali - Giffoni Sei Casali - Via Capocasale , -	
c5	Numero WC	-1,00	-2.534,56	-	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c6	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	-	-	-1,00	-1.632,35	-1,00	-1.641,18	-1,00	-1.773,40		
CORREZIONE DEL PREZZO	∑ ΔPi	-3.635,87		-		-33.874,15		-29.611,78		-35.472,67			
	P'C	46.082,95		-		90.686,27		91.176,47		98.522,17			
	P'C + ∑ ΔP	42.447,08		-		56.812,13		61.564,69		63.049,50			
1^ SINTESI	pC corretto	673,76		-		901,78		977,22		1.000,79		prezzo unitario medio 1^ sintesi (€/m²)	888,38
	Δmedio%	-24,16%		26,56%		1,51%		10,00%		12,65%		% di scostamento accettato	15,00%
	Esito 1^ sintesi valutativa	Scartato		Scartato		Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1^ sintesi (€)	55.967,94
2^ SINTESI	pC corretto	-		-		901,78		977,22		1.000,79		-	-
	Δmedio%					-6,06%		1,80%		4,26%		prezzo unitario medio 2^ sintesi (€/m²)	959,92
	Esito 2^ sintesi valutativa	-		-		Accettato		Accettato		Accettato		Valore 2^ sintesi (€)	60.474,96

• Assunzioni - Subject 1

La stima è stata effettuata nell'ipotesi che i beni, all'epoca della stima, fossero:

- liberi da vincoli locativi;
- conformi alle norme urbanistiche vigenti (regolarità urbanistica);
- privi di gravami, trascrizioni pregiudizievoli, vizi ed oneri fiscali in genere.

• Determinazione del Valore di mercato del Subject 1: Uffici e studi professionali - GIFFONI SEI CASALI - VIA CAPOCASALE, -

Tabella valore di mercato

Valore della Piena Proprietà (€)	73.522,45
Natura del diritto reale	Piena proprietà
Quota del diritto reale (%)	100,00%

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima per la quota parte del diritto reale, espresso in cifra tonda ed arrotondato per difetto, risulta essere pari a euro

73.000,00

• Assunzioni - Subject 2

La stima è stata effettuata nell'ipotesi che i beni, all'epoca della stima, fossero:

- liberi da vincoli locativi;
- conformi alle norme urbanistiche vigenti (regolarità urbanistica);
- privi di gravami, trascrizioni pregiudizievoli, vizi ed oneri fiscali in genere.

• Determinazione del Valore di mercato del Subject 2: Uffici e studi professionali - GIFFONI SEI CASALI - VIA CAPOCASALE, -

Tabella valore di mercato

Valore della Piena Proprietà (€)	60.474,96
Natura del diritto reale	Piena proprietà
Quota del diritto reale (%)	100,00%

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima per la quota parte del diritto reale, espresso in cifra tonda ed arrotondato per difetto, risulta essere pari a euro

60.000,00

5.9 Determinazione valore di mercato secondo il procedimento del valore di trasformazione - oggetto della stima: Terreno edificabile sito in GIFFONI SEI CASALI - VIA RIONE, snc

Secondo tale procedimento il valore di mercato si ottiene dalla differenza tra il valore di mercato dei manufatti edilizi realizzabili con la trasformazione e i costi necessari per la trasformazione stessa.
Il valore così determinato deve essere attualizzato tramite opportuno saggio per tener conto del disallineamento temporale tra gli importi erogati nel tempo intercorrente tra l'acquisto del bene da trasformare e la commercializzazione dei manufatti realizzati con la trasformazione.
Per determinare il valore di mercato con tale procedimento occorre quindi, in sintesi, effettuare le seguenti operazioni:

- determinare la tempistica dell'operazione di trasformazione;
- determinare il valore di mercato del bene trasformato;
- determinare il costo di trasformazione, inteso come sommatoria del costo tecnico di costruzione, degli oneri indiretti, degli oneri finanziari e dell'utile del promotore;
- determinare gli oneri di trasferimento e finanziari connessi all'acquisto del bene da stimare (espressi in percentuale del valore di mercato da calcolare);
- determinare il valore di trasformazione attualizzato che rappresenta il valore di mercato del bene.

La procedura di calcolo utilizzata per la determinazione del valore di mercato del bene da trasformare è la seguente:
$V_T = V_m/q^n - (K + U_p)/q^n$
dove:
V_T= valore di mercato del bene da trasformare
V_m=valore di mercato del bene trasformato
K= sommatoria dei costi necessari per la trasformazione
U_p= utile del promotore.
q=(1+r) fattore di attualizzazione
r= saggio di attualizzazione
n= durata dell'operazione di trasformazione.
Considerando nel dettaglio i costi di trasformazione, la formula diventa la seguente:
$V_T = V_m/q^n - \{[(C_{OI} + C_{SC} + C_{SE}) + (O_{UPS} + O_{CC} + O_P + C_{AL} + S_G + S_C) + O_{FT} + O_{IA} + O_{FA}] + U_P\}/q^n$
nella quale:

<table>
<tr><td>V_T</td><td colspan="4">Valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione</td></tr>
<tr><td>V_m</td><td colspan="4">Valore di mercato del prodotto della trasformazione</td></tr>
<tr><td>C_{OI}</td><td>Costo opere di Idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi, ecc)</td><td rowspan="3" colspan="2">C_{TT} Costo tecnico di trasformazione o costi diretti</td><td rowspan="12">K Costo Totale di trasform-azione</td></tr>
<tr><td>C_{SC}</td><td>Costo di trasformazione superfici coperte</td></tr>
<tr><td>C_{SE}</td><td>Costo di trasformazione delle superfici esterne</td></tr>
<tr><td>O_{UPS}</td><td>Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria</td><td rowspan="2">O_U Oneri di urbanizzazione</td><td rowspan="6">C_{IT} Costi indiretti di trasformazione</td></tr>
<tr><td>O_{CC}</td><td>Contributi concessori sul costo di costruzione</td></tr>
<tr><td>O_P</td><td>Onorari professionali</td><td rowspan="4">C_G Costi di gestione dell'operazione</td></tr>
<tr><td>C_{AL}</td><td>Oneri per allacciamenti ai pubblici Servizi</td></tr>
<tr><td>S_G</td><td>Spese generali</td></tr>
<tr><td>S_C</td><td>Spese di commercializzazione</td></tr>
<tr><td>O_{FT}</td><td colspan="3">Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di trasformazione</td></tr>
<tr><td>O_{IA}</td><td colspan="3">Oneri indiretti d'acquisto dell'immobile suscettibile di trasformazione</td></tr>
<tr><td>O_{FA}</td><td colspan="3">Oneri finanziari sulla quota a debito (d) dei costi diretti e indiretti di acquisto del bene suscettibile di trasformazione</td></tr>
<tr><td>U_P</td><td colspan="4">Utile del promotore in percentuale sul valore di mercato del bene ottenuto dalla trasformazione.</td></tr>
</table>

Gli oneri relativi all'acquisto del bene suscettibile di trasformazione (O_{IA} e O_{FA}) sono espressi rispettivamente in percentuale *t* ed *f* del valore incognito V_T. Pertanto, posto:

- O_{IA} uguale a $t \times V_T$ (oneri sostenuti al momento dell'acquisto del bene da trasformare);
- O_{FA} uguale a $f \times V_T$ (oneri sostenuti alla fine dell'operazione immobiliare);
- $C_{TT} = (C_{OI} + C_{SC} + C_{SE})$;
- $C_{IT} = (O_U + C_G) = (O_{UPS} + O_{CC} + O_P + C_{AL} + S_G + S_C)$;

La formula per la determinazione del valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione (V_T) diventa:

$$V_T = \frac{V_m/q^n - (\Sigma_j C_{TTj}/q^n_j + O_u/q^n + \Sigma_k C_{Gk}/q^n_k + O_{FT}/q^n + U_P/q^n)}{[1 + t + f/q^n]}$$

• Bene da trasformare - Consistenza

La consistenza del bene oggetto di stima è calcolata nel seguente modo:

Determinazione della consistenza lorda

Destinazione del bene immobiliare o sua porzione	Fonte	Consistenza(m^2)
Residenziale	Planimetria catastale	1.597,00
Residenziale	Planimetria catastale	1.735,00
Residenziale	Planimetria catastale	143,00
TOTALE (m^2)		3.475,00

Pertanto la consistenza del bene da trasformare è pari a m^2 3.475,00

Come precisato in premessa, le consistenze indicate si riferiscono, rispettivamente, alla sola porzione della particella 539 oggetto di alienazione, secondo quanto previsto dal Piano delle Alienazioni, alla particella 545 e alla porzione di strada interclusa, tutte ricadenti nel foglio 30. Considerato che il Comune ha manifestato la volontà di accorpare tali aree in un unico lotto da porre in vendita e che le stesse risultano tra loro contigue, costituendo nel complesso un'area funzionalmente unitaria, l'intervento di trasformazione assunto nella presente valutazione sarà riferito alla consistenza complessiva del compendio, pari a 3.475 m^2.

5.9.1 Descrizione dell'intervento di trasformazione

La trasformazione del bene oggetto di stima che si ipotizza è quella che un imprenditore ordinario può tecnicamente e legalmente realizzare, con riferimento all'epoca della stima.
Si riporta di seguito la descrizione sintetica dell'intervento di trasformazione ipotizzato.

L'ipotesi di trasformazione è stata sviluppata sulla base delle destinazioni d'uso ammesse e delle tipologie di intervento consentite dagli strumenti urbanistici vigenti per la zona di riferimento. È stata fatta una verifica delle effettive potenzialità edificatorie dell'area, perseguendo l'obiettivo di ottimizzare lo sfruttamento della capacità edificatoria disponibile. Tale valutazione è stata condotta nel pieno rispetto dei parametri urbanistico-edilizi prescritti, con particolare riguardo all'altezza massima degli edifici, alle distanze minime dai confini, ai distacchi tra fabbricati e alle fasce di rispetto stradale, nonché ai vincoli presenti.

Parametri di riferimento per la Zona C2
Indice di edificabilità fondiaria = 1,50 mc/mq
Altezza massima fabbricati = 10,50 m
Distacco fabbricati = 10 m
Distanza dai confini = 5 m
Distanza dalle strade = art. 1.2.5 NTA
Aree a standard: 12 mq/ab per la quota residenziale; 15 mq/ab. qualora la Zona sia contigua o in diretto rapporto visuale con particolari connotati naturali del territorio (quali corsi d'acqua importanti, nonché singolarità orografiche di rilievo) ovvero con preesistenze storicoartistiche ed archeologiche. - come da art.5 del DM 1444/68 per la quota extraresidenziale.

In Zona C2 sono consentite le seguenti **destinazioni d'uso**: residenza, edilizia residenziale sociale,

commercio (coerentemente con il SIAD di cui alla L.R. n.7/2020), pubblici esercizi, piccolo artigianato compatibile dal punto di vista ambientale, uffici e servizi pubblici e privati, studi professionali e di rappresentanza, locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, assistenziali e religiose, attività culturali, sociali, espositive e ricreative, e in genere tutte le attività necessarie e/o complementari alla residenza.
In assenza di prescrizioni urbanistiche che impongano una specifica quota di destinazioni commerciali rispetto a quelle residenziali, si è ritenuto congruo assumere una **distribuzione funzionale** dell'intervento pari all'80% della volumetria destinata a residenza e al 20% destinata a funzioni commerciali e terziarie, in coerenza con gli indirizzi del PUC che promuovono la compresenza di funzioni compatibili e il rafforzamento delle attività di servizio al tessuto urbano.

La **potenzialità edificatoria** dell'area è, pertanto, espressa dai valori sotto riportati:
Superficie territoriale: 3.475,00 m^2
Volume edificabile: 5.212,50 m^3
Volume edificabile residenziale (80%): 4.170,00 m^3
Volume edificabile non residenziale (20%): 1.042,50 m^3
Superficie lorda residenziale (altezza lorda di piano 3,00 m): 1.390,00 m^2
Superficie lorda non residenziale (altezza lorda di piano 3,50 m): 315,91 m^2
Superficie minima parcheggi - Dpr 380/01 (1 m^2 ogni 10 m^3 di costruito): 521,25 m^2

Considerato che il lotto ha una forma regolare ma allungata (la larghezza risulta circa pari a 24 m) e tenuto conto della distanza minima dai confini, si ipotizza la costruzione di due fabbricati costituiti da tre piani fuori terra: **Fabbricato A** e **Fabbricato B**.

CONFIGURAZIONE FABBRICATI

Fabbricato A:
Superficie androne condominiale: 20 m^2
Superficie vano scala (rampe e pianerottoli): 20 m^2
Superficie vano ascensore 6 posti: 3 m^2
Superficie locale tecnico: 4 m2
n. 3 appartamenti al primo piano: superficie commerciale appartamento 108 m^2
n. 3 appartamenti al secondo piano: superficie commerciale appartamento 108 m^2
n. 2 locali commerciali al piano terra: superficie commerciale locale 40 m^2
n. 1 studio al piano terra: superficie commerciale 84 m^2
n. 6 box auto pertinenziali al piano terra: superficie commerciale box 26 m^2
Sup. Piano T (androne + scala + ascensore + locale + box + negozi + studi): 367 m^2
Sup. Piano 1 e 2 (scala + ascensore + appartamenti): 347 m^2
Superficie totale lorda (Slp): 1061 m^2

Fabbricato B:

Superficie androne condominiale: 20 m^2
Superficie vano scala (rampe e pianerottoli): 20 m^2
Superficie vano ascensore 6 posti: 3 m^2
Superficie locale tecnico: 4 m2
n. 3 appartamenti al primo piano: superficie commerciale appartamento 108 m^2
n. 3 appartamenti al secondo piano: superficie commerciale appartamento 108 m^2
n. 1 locale commerciale al piano terra: superficie commerciale locale 40 m^2
n. 1 studio al piano terra: superficie commerciale 84 m^2
n. 6 box auto pertinenziali al piano terra: superficie commerciale box 26 m^2
Sup. Piano T (androne + scala + ascensore + locale + box + negozi + studi): 327 m^2
Sup. Piano 1 e 2 (scala + ascensore + appartamenti): 347 m^2
Superficie totale lorda (Slp): 1021 m^2

Superficie coperta complessiva: 714,00 m^2
Superficie lorda complessiva (Slp): 2.082,00 m^2

Riepilogo delle superfici lorde
Superficie totale appartamenti: 1.296,00 m^2
Superficie totale mista: 288,00 m^2
Superficie totale box*: 312,00 m^2
Superficie residua per posti auto scoperti: 209,25 m^2
Superficie giardino condominiale (sup. lotto - sup. coperta): 2,761,00 m^2

Riepilogo delle superfici commerciali
Superficie residenziale (appartamenti + box): 1.296,00 + 0,6* x 312,00 = 1.483,20 m^2
Superficie commerciale (negozi): 120,00 m^2
Superficie terziario (studi privati): 168,00 m^2
*Per il coefficiente di ragguaglio relativo ai box si è fatto riferimento alle indicazioni contenute nel Manuale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Verifica dei volumi di progetto
Ai fini della presente valutazione, si è assunto che le autorimesse vengano realizzate quali parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art. 9 della Legge 24 marzo 1989, n. 122 (Legge Tognoli) e dell'art. 2.5 del RUEC, il quale dispone che i parcheggi pertinenziali alle costruzioni, anche ex novo, non si computano ai fini della determinazione del volume totale; conseguentemente, la relativa consistenza volumetrica non è stata considerata nel calcolo della volumetria edificabile massima del lotto.
Volume residenziale (appartamenti) lordo*: 4.164,00 m^3 - incidenza 80%
Volume non residenziale (misto) lordo**: 1.036,40 m^3 - incidenza 20%
Volume totale: 5.200,40 m^3 < 5.212,50 m^3
* Il valore indicato tiene conto delle parti comuni relative al primo e secondo piano (vano scala

e vano ascensore)
** Il valore indicato tiene conto delle parti comuni relative al piano terra (androne, vano scala e vano ascensore)

Costi tecnici di trasformazione

Per la determinazione dei **costi tecnici di trasformazione** si è fatto riferimento al **Prezzario DEI 2024** - Tipologie edilizie, promosso dal Collegio degli Ingeneri e Architetti della Provincia di Milano. In particolare è stata applicata la **Scheda B2**: Edificio di civile abitazione industrializzato, per i costi relativi alla costruzione del fabbricato; il termine industrializzato si riferisce al fatto che l'edificio viene realizzato con il sistema di prefabbricazione industrializzata e razionale ad alta affidabilità tecnologica. Per i costi relativi alla sistemazione delle aree esterne è stata presa in considerazione la **Scheda I1**: Giardino pubblico, che prevede la formazione di prato e piantumazione, di pavimentazioni, attrezzatura verde, impianto di illuminazione, fognatura e irrigazione a pioggia.
Si precisa fin da ora che la scelta di adottare il Prezzario DEI, diverso da quello usato per la determinazione dei costi di manutenzione, deriva dall'ipotesi di utilizzare per la costruzione dei nuovi fabbricati il sistema di prefabbricazione, che dovrebbe garantire, rispetto ad un sistema tradizionale, maggiore rapidità di realizzazione, migliore controllo della qualità, riduzione dei costi e sostenibilità, almeno per il caso in esame, per il quale si prevedono configurazioni architettoniche semplici. Il **Prezzario ACEN** è stato, invece, usato per la determinazione dei **costi di manutenzione**, in quanto si è ritenuto che la voce selezionata sia quella maggiormente rappresentativa dei costi e delle tipologie edilizie ordinariamente presenti sul mercato di riferimento per la valutazione.
Parametri di riferimento della scheda B2:
Superficie lorda di pavimento: 5.964,00 m^2
Tempi di esecuzione: 16 mesi
Costo: 920 €/m^2
Parametri di riferimento della scheda I1:
Superficie: 10.500 m^2
Tempi di esecuzione: 6 mesi
Costo: 41 €/m^2.

Tempistica dell'operazione immobiliare

Con riferimento al **procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione**, una durata di 15 mesi si ritiene congrua in quanto comprendente le fasi di progettazione, conseguimento del Permesso di Costruire e delle necessarie autorizzazioni derivanti da vincoli ambientali, nonché le fisiologiche interlocuzioni con gli enti competenti e le eventuali richieste di integrazione o adeguamento progettuale. Tale tempistica incorpora quindi un margine per imprevisti ordinari e per la non perfetta linearità del procedimento autorizzativo.
Per la **durata dei lavori** si fa riferimento ai tempi previsti dal prezzario DEI. Considerando che le

opere esterne sono complementari al fabbricato, si ipotizza una sovrapposizione di 4 mesi dei lavori durante la fase finale dell'intervento, portando, quindi, a complessivi 18 mesi.
Per il **periodo di commercializzazione** si ipotizza una durata di 12 mesi, ritenuta plausibile in quanto il mercato locale presenta una domanda abitativa stabile, una limitata offerta di immobili nuovi e un interesse crescente verso abitazioni moderne ed efficienti dal punto di vista energetico. Inoltre, il numero contenuto delle unità e la posizione del comune, vicino all'area urbana di Salerno, favoriscono il completo assorbimento dell'intervento da parte del mercato.

Potenzialità edificatorie per destinazione

ID	Destinazione	Superficie Territoriale (m^2)	Indice di edificabilità (mc/mq)	Superficie realizzabile (m^2)	Volume realizzabile (m^3)
1	Residenziale	2.780,00	1,50	1.390,00	4.170,00
2	Commerciale	320,77	1,50	145,80	481,15
3	Terziario	374,23	1,50	170,10	561,35

• Destinazione n.1 - Residenziale: definizione dell'unità immobiliare urbana tipo

Appartamento con finiture medie, normale dotazione impiantistica, esposizione prevalente a Sud, superficie di 108 m^2, con pertinenziale box auto di 26 m^2. La consistenza ragguagliata è quella determinata applicando i coefficienti indicati nell'Allegato C al Dpr 138/98. Per il coefficiente relativo al box si è fatto riferimento alle indicazioni contenute nel Manuale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Uiu tipo o sua porzione	Superficie lorda (m^2)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata (m^2)
Appartamento	108,00	1,00	108,00
Box	26,00	0,60	15,60
TOTALE (m^2)			123,60

La superficie ragguagliata dell'unità tipo è pari a m^2 123,60

• Destinazione n.2 - Commerciale: definizione dell'unità immobiliare urbana tipo

Locale ad uso negozio di 40 m^2, con normale distribuzione degli spazi interni, appetibilità commerciale normale, ottima dotazione impiantistica e ottimo livello delle finiture.
La consistenza ragguagliata è quella determinata applicando i coefficienti indicati nell'Allegato C al Dpr 138/98.

Uiu tipo o sua porzione	Superficie lorda (m^2)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata (m^2)
Commerciale	40,00	1,00	40,00
TOTALE (m^2)			40,00

La superficie ragguagliata dell'unità tipo è pari a m^2 40,00

• Destinazione n.3 - Terziario: definizione dell'unità immobiliare urbana tipo

Unità immobiliare ad uso studio con finiture medie, normale dotazione impiantistica, esposizione prevalente a Sud-Est, superficie di 84 m^2 e con possibilità di parcheggio non esclusivo.
La consistenza ragguagliata è quella determinata applicando i coefficienti indicati nell'Allegato C al Dpr 138/98.

Uiu tipo o sua porzione	Superficie lorda (m^2)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata (m^2)
Terziario	84,00	1,00	84,00
TOTALE (m^2)			84,00

La superficie ragguagliata dell'unità tipo è pari a m^2 84,00

5.9.2 Tempistica dell'operazione immobiliare

Sulla base della documentazione urbanistica disponibile e delle informazioni acquisite, tenuto conto dell'intervento di trasformazione ipotizzato e del potenziale assorbimento del mercato immobiliare per il segmento di riferimento, si può supporre che l'operazione di trasformazione sia articolata nelle fasi di seguito schematizzate con le corrispondenti tempistiche:

Fasi	Tempistica (mesi)	
Analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	Momento iniziale	
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	n_1	15
Durata dei lavori fino alla consegna	n_2	18
Durata del periodo di commercializzazione dell' immobile	n_3	12
DURATA TOTALE DELL'OPERAZIONE n = $n_1 + n_2 + n_3$	n	45

5.9.3 Determinazione valore di mercato del bene trasformato per la destinazione n.1 - Residenziale

L'immobile realizzabile con la trasformazione è apprezzato dal mercato, che risulta sufficientemente dinamico, con disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi. Pertanto, il valore di mercato del bene trasformato viene determinato con la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

5.9.4 Determinazione del Valore di mercato del bene trasformato Vm tramite il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio antecedente all'epoca della stima;
2. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al subject per epoca e localizzazione, con riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia, e successivo test di ammissibilità di tali beni;
3. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
5. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
6. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

• Beni di confronto (comparables) selezionati

Tabella Comparabile C_a

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Notaio Renato Moroni - Repertorio: 12653 / 5733
Prezzo (€)		160.000,00
Data dell'atto		07/09/2023
Comune:		GIFFONI SEI CASALI
Zona OMI:		E4
Indirizzo	Toponimo	Via Malche
	Numero civico	75
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	37
	Particella	947
	Subalterno	7
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Appartamento al primo piano, composto da soggiorno, due camere, cucina, due bagni, disimpegno e ripostiglio, con annesso pertinenziale sottotetto ubicato al terzo piano, per una consistenza ragguagliata (Dpr 138/98) di 134 m^2. Di pertinenza dell'appartamento, un box auto ubicato al piano interrato della consistenza 21 m^2. La consistenza ragguagliata complessiva (Coefficiente di ragguaglio pari a 0,6 per il box - Manuale OMI) è di 146 m^2. Lo stato manutentivo dell'uiu si assume normale, così come quello del fabbricato. La luminosità e l'areazione sono normali e l'orientamento prevalente è NE-NO.

Tabella Comparabile C_b

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Notaio Luca Restaino - Repertorio: 19779 / 9576
Prezzo (€)		140.000,00
Data dell'atto		28/05/2025
Comune:		GIFFONI VALLE PIANA
Zona OMI:		D2
Indirizzo	Toponimo	Via Salvador Allende
	Numero civico	2
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	50
	Particella	811
	Subalterno	9
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Appartamento al primo piano, composto da soggiorno/pranzo, tre camere, cucina, due bagni e disimpegno, per una consistenza ragguagliata (Dpr 138/98) di 103 m^2. Di pertinenza dell'appartamento, un box auto ubicato al piano seminterrato della consistenza 32 m^2. La consistenza ragguagliata complessiva (Coefficiente di ragguaglio pari a 0,6 per il box - Manuale OMI) è di 122 m^2. Lo stato manutentivo dell'uiu si assume normale, così come quello del fabbricato. La luminosità e l'areazione sono normali e l'orientamento prevalente è a Sud.

Tabella Comparabile C_c

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Notaio Luca Restaino - Repertorio: 19156 / 9197
Prezzo (€)		155.000,00
Data dell'atto		04/12/2024
Comune:		GIFFONI VALLE PIANA
Zona OMI:		D1
Indirizzo	Toponimo	Via Gaetano Andria
	Numero civico	107
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	44
	Particella	1413
	Subalterno	14
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Appartamento al piano terra, composto da soggiorno, due camere, cucina, due bagni e disimpegno, per una consistenza ragguagliata (Dpr 138/98) di 118 m^2. Di pertinenza dell'appartamento, un box auto ubicato al piano seminterrato della consistenza 22 m^2. La consistenza ragguagliata complessiva (Coefficiente di ragguaglio pari a 0,6 per il box - Manuale OMI) è di 131 m^2. Lo stato manutentivo dell'uiu si assume normale, così come quello del fabbricato. La luminosità e l'areazione sono normali e l'orientamento prevalente è a E-O.

Tabella Comparabile C_d

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Notaio Matteo Fasano - Repertorio: 67486 / 40644
Prezzo (€)		175.000,00
Data dell'atto		30/10/2025
Comune:		GIFFONI SEI CASALI
Zona OMI:		E3
Indirizzo	Toponimo	Via Europa
	Numero civico	15
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	30
	Particella	569
	Subalterno	49
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Appartamento al piano terra, composto da soggiorno, due camere, cucina, due bagni e disimpegno, con due ripostigli al piano sottotetto, per una consistenza ragguagliata (Dpr 138/98) di 130 m^2. Di pertinenza dell'appartamento, un box auto ubicato al piano seminterrato della consistenza 25 m^2. La consistenza ragguagliata complessiva (Coefficiente di ragguaglio pari a 0,6 per il box - Manuale OMI) è di 145 m^2. Lo stato manutentivo dell'uiu si assume normale, così come quello del fabbricato. La luminosità e l'areazione sono normali e l'orientamento prevalente è a SE-SO.

Tabella Comparabile C_e

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Notaio Raul Apicella - Repertorio: 7469 / 6329
Prezzo (€)		162.000,00
Data dell'atto		29/01/2026
Comune:		GIFFONI SEI CASALI
Zona OMI:		E4
Indirizzo	Toponimo	Via Malche
	Numero civico	64/A
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	36
	Particella	269
	Subalterno	12
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Appartamento al primo piano, composto ingresso, da soggiorno/cucina, due camere, due bagni, ripostiglio e disimpegno, per una consistenza ragguagliata (Dpr 138/98) di 121 m^2. Di pertinenza dell'appartamento, un box auto ubicato al piano seminterrato della consistenza 41 m^2. La consistenza ragguagliata complessiva (Coefficiente di ragguaglio pari a 0,6 per il box - Manuale OMI) è di 145 m^2. Lo stato manutentivo dell'uiu si assume normale, così come quello del fabbricato. La luminosità e l'areazione sono normali e l'orientamento prevalente è a NE-NO.

• Tabella delle caratteristiche

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Tabella caratteristiche

Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza ragguagliata	Superficie in m^2	mq
Orientamento prevalente dell'uiu	N	0
	NE-NO	1
	E-O	2
	SE-SO	3
	S	4
Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0
	Tra scadente e normale	1
	Normale	2
	Tra normale e ottimo	3
	Ottimo	4
Luminosità ed areazione	Scadente	0
	Normale	1
	Ottima	2
Nuova costruzione	No	0
	Si	1

Si precisa che per i beni comparabili, non essendo stato fatto un sopralluogo interno, è stato assunto automaticamente il nomenclatore "Normale" per lo "Stato manutentivo dell'uiu".

• Tabella degli immobili in comparazione

Nella Tabella "A" - Immobili in comparazione, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

• Tabella Test di ammissibilità

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione. Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche "epoca del dato" e "localizzazione dell'immobile" si effettuano le seguenti operazioni:

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente Ke, che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente Ke, infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile;
- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare, mediante il coefficiente Kl, che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima.

Nella Tabella "B" - Test di ammissibilità, sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i coefficienti Ke e Kl, nonchè il prezzo unitario corretto (p'ci), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (pci) per i suddetti coefficienti. Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato dei costi unitari previsti per lavori di manutenzione, considerato che la quotazione OMI è in genere riferita allo stato manutentivo normale. Nella tabella viene indicato il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale (C') e il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo (C"). Di conseguenza, per tener conto dei possibili diversi stati manutentivi dei comparabili, l'intervallo di confronto è cosi determinato: (valore minimo OMI – C'); (valore massimo OMI + C"). Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

Con riferimento al passaggio tra i due livelli dello **stato manutentivo** della uiu, si precisa che i costi indicati sono stati ottenuti utilizzando il Prezzario ACEN (aggiornato al 2020) rivalutato con indice ISTAT. Il costo risultante è diviso per due, in ragione del fatto che i costi indicati dal prezzario sono quelli da sostenere per passare da uno stato manutentivo scadente ad uno stato manutentivo ottimo, mentre nella Tabella "B" i passaggi di livello sono distinti in scadente-normale e normale-ottimo.
Le voci di costo prese in considerazione sono quelle di seguito riportate.

Stato manutentivo della u.i.u. - ACEN 2020 - B.09.NC.01.A
Trasporto a rifiuto: incidenza 4,20%
Pavimenti: incidenza 11,80%
Rivestimenti: incidenza 17,09%
Intonaci: incidenza 13,14%
Tinteggiature: incidenza 7,66%

Serramenti esterni: incidenza 20,47%
Impianto elettrico: incidenza 5,15%
Impianto di riscaldamento: incidenza 7,31%
Impianto idrico sanitario: incidenza 13,19%
Prezzo unitario rilevato: 532,31 euro/m^2
Aggiornamento temporale: 1,215*
Prezzo unitario rivalutato: 646,76 euro/m^2
Prezzo unitario applicato: 323 euro/m^2

*Coefficiente di aggiornamento temporale del prezzario alla data della stima (indice ISTAT): il valore riportato si riferisce all'indice riguardante i prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (Foi). Nel caso in esame l'aggiornamento riguarda il periodo che va da gennaio 2020 (data di aggiornamento del prezzario ACEN utilizzato) a giugno 2026 (epoca della stima).

• Tabella dei dati

Nella Tabella "C" - Dati, sono indicate per tutte le caratteristiche prese in esame le quantità/ punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

• Tabella dei prezzi impliciti

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato/riallineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

I prezzi impliciti applicati nella presente relazione sono quelli derivanti dall'attività di sperimentazione relativa alla provincia di Salerno. L'attività, illustrata al Comitato Consultivo Tecnico con Verbale n. 156009 del 07/10/2021, è stata validata dalla Direzione Centrale SEOMI in data 15/12/2021 al n. 195681. La sperimentazione è stata condotta seguendo la metodologia mutuata dal processo AHP (Analytic Hierarchy Process), ipotizzando, cioè, che il mercato, nell'attribuire i prezzi impliciti, operi attraverso un procedimento in cui l'AHP possa costituire un efficace modello matematico, poiché esso rappresenta, in ambito estimale, un valido strumento di simulazione delle dinamiche del mercato immobiliare, utile per arginare potenziali eccessi di discrezionalità riscontrabili nell'applicazione del MCA. Il rischio di giudizi soggettivi, infatti, potrebbe insinuarsi nel procedimento di stima in fase di definizione dei fattori di aggiustamento utilizzati per "pesare" le caratteristiche e, quindi, per valutare economicamente le differenze tra l'immobile oggetto di stima e ciascuno dei comparabili selezionati. Nell'utilizzo dei prezzi impliciti, in osservanza alla Comunicazione di servizio 1/2022 della DC SEOMI – prot. n. 43996 del11/02/2022, è stata posta particolare attenzione alla congruità degli stessi, sia in riferimento alla tipologia edilizia stimata, rispetto a quella oggetto della sperimentazione, sia rispetto alla validità attuale dei risultati validati nel 2021. In merito alla tipologia immobiliare e alla localizzazione, la sperimentazione condotta ha permesso di verificare che le caratteristiche

maggiormente influenti per la determinazione del prezzo, nel mercato residenziale, sono estensibili, con lo stesso valore percentuale, anche a tipologie edilizie assimilabili ed immobili ricadenti in Comuni che presentino caratteristiche socio economiche e del mercato immobiliare paragonabili. Per quanto attiene all'andamento nel tempo delle percentuali relative ai prezzi impliciti, è stato osservato che la sensibilità del mercato alle caratteristiche immobiliari è poco variabile; pertanto, i risultati ottenuti dallo studio condotto possono essere ragionevolmente ritenuti validi anche per un arco temporale ampio.

Stato manutentivo dell'u.i.u.

Valgono le stesse considerazioni fatte per il test di ammissibilità, con l'eccezione che il costo rilevato è diviso per quattro in quanto i passaggi di livello sono cinque: scadente, tra scadente e normale, normale, tra normale e ottimo, ottimo.
Costo applicato: 161 euro/m^2

• Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutativa, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δqi). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{corretto} = P_{Ci} + \Sigma\Delta P_i$.
Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

TABELLA A - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare			COMPARABILI (C_i = comparables)										IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
Residenziale/Uffici e studi professionali			C_a		C_b		C_c		C_d		C_e			
Dati di Riferimento	Fonte		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita			
	Estremi		Notaio Renato Moroni - Repertorio: 12653 / 5733		Notaio Luca Restaino - Repertorio: 19779 / 9576		Notaio Luca Restaino - Repertorio: 19156 / 9197		Notaio Matteo Fasano - Repertorio: 67486 / 40644		Notaio Raul Apicella - Repertorio: 7469 / 6329			
	Prezzo o valore assunto (€)		160.000,00		140.000,00		155.000,00		175.000,00		162.000,00			
	Epoca dato (Semestre/anno)		2/2023		1/2025		2/2024		2/2025		1/2026		1/2026	
	Comune		GIFFONI SEI CASALI		GIFFONI VALLE PIANA		GIFFONI VALLE PIANA		GIFFONI SEI CASALI		GIFFONI SEI CASALI		GIFFONI SEI CASALI	
	Indirizzo	Toponimo	Via Malche		Via Salvador Allende		Via Gaetano Andria		Via Europa		Via Malche		Prepezzano	
		Numero civico	75		2		107		15		64/A		-	
	Catastali	Sezione	-		-		-		-		-		-	
		Foglio	37		50		44		30		36		30	
		Particelle	947		811		1413		569		269		539, 545	
		Subalterno	7		9		14		49		12		-	
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		E4		D2		D1		E3		E4		E3	
	Valori all epoca del comparable	Minimo €/m^2	750,00		610,00		670,00		660,00		800,00			
		Massimo €/m^2	1.100,00		910,00		970,00		940,00		1.100,00			
	Valori all epoca della stima	Minimo €/m^2	800,00		610,00		680,00		660,00		800,00		660,00	
	1/2026	Massimo €/m^2	1.100,00		910,00		970,00		940,00		1.100,00		940,00	
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata		Superficie in m^2	146,00	Superficie in m^2	122,00	Superficie in m^2	131,00	Superficie in m^2	145,00	Superficie in m^2	145,00	Superficie in m^2	123,00
	Stato manutentivo dell'uiu		Normale		Normale		Normale		Normale		Normale		Ottimo	
	Orientamento prevalente dell'uiu		NE-NO		S		E-O		SE-SO		NE-NO		SE-SO	

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C_i = comparables)										IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
Residenziale/Uffici e studi professionali		C_a		C_b		C_c		C_d		C_e			
Caratteristiche oggetto di confronto	Luminosità ed areazione	Normale		Normale		Normale		Normale		Normale		Normale	
	Nuova costruzione	No		No		No		No		No		Si	

TABELLA B - TEST DI AMMISSIBILITA'

IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITA' (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)		C_a	C_b	C_c	C_d	C_e	IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT		
		DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
Zona OMI		E4	D2	D1	E3	E4	E3	
Prezzo rilevato		160.000,00	140.000,00	155.000,00	175.000,00	162.000,00	V_{OMI} min = €/m^2	660,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	2/2023	1/2025	2/2024	2/2025	1/2026	V_{OMI} max = €/m^2	940,00
	Valore centrale OMI (euro/m^2)(zona ed epoca comparable)	925,00	760,00	820,00	800,00	950,00	C' (euro/m^2)(da scadente a normale)	323,00
	Coefficiente epoca Kei (nella zona del comparable) (V_{OMI} epoca stima/V_{OMI} epoca comparable	1,03	1,00	1,01	1,00	1,00	C'' (euro/m^2)(da normale a ottimo)	323,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (euro/m^2) (zona comparable all epoca stima)	950,00	760,00	825,00	800,00	950,00	Epoca stima:	1/2026
	Coefficiente localizz. Kli (all epoca della stima) (V_{OMI} zona subject / V_{OMI} zona comparable)	0,84	1,05	0,97	1,00	0,84	Valore centrale OMI = euro/m^2 (zona ed epoca subject)	800,00
Consistenza ragguagliata S_{Tci} (m^2)		146,00	122,00	131,00	145,00	145,00	123,00	
Prezzo unitario pc (euro/m^2) (prezzo rilevato/sup. ragg.)		1.095,89	1.147,54	1.183,21	1.206,90	1.117,24	Prezzo min. ammissibile = euro/m^2 (V_{OMI} min - C')	337,00
Prezzo unitario omogeneizzato $p_c = p_{Ci}$ x ke x kl (euro/m^2)		947,80	1.207,94	1.154,35	1.206,90	940,83	Prezzo max ammissibile = euro/m^2 (V_{OMI} max + C'')	1.263,00
Prezzo complessivo omogeneizzato $P_c = p_{Ci}$ x S_T (euro)		138.378,38	147.368,42	151.219,51	175.000,00	136.421,05	$p'_{c\ min}$ = euro	940,83
Dato ammissibile (SI o NO)		SI	SI	SI	SI	SI		

TABELLA C - DATI

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce			
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m^2	146,00	Superficie in m^2	122,00	Superficie in m^2	131,00	Superficie in m^2	145,00	Superficie in m^2	145,00	Superficie in m^2	123,00
c2	Stato manutentivo dell'uiu	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Ottimo	4,00
c3	Orientamento prevalente dell'uiu	NE-NO	1,00	S	4,00	E-O	2,00	SE-SO	3,00	NE-NO	1,00	SE-SO	3,00
c4	Luminosità ed areazione	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c5	Nuova costruzione	No	0,00	No	0,00	No	0,00	No	0,00	No	0,00	Si	1,00

TABELLA D - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unita di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI				
N. ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x $p_{c\ min}$	euro/m^2	1,000	940,83	940,83	940,83	940,83	940,83
c2	Stato manutentivo dell'uiu	Kc2 x Sts	€	161,000	19.803,00	19.803,00	19.803,00	19.803,00	19.803,00
c3	Orientamento prevalente dell'uiu	Kc3 x P'ci	€	0,038	5.258,38	5.600,00	5.746,34	6.650,00	5.184,00
c4	Luminosità ed areazione	Kc4 x P'ci	€	0,050	6.918,92	7.368,42	7.560,98	8.750,00	6.821,05
c5	Nuova costruzione	Kc5 x P'ci	€	0,100	13.837,84	14.736,84	15.121,95	17.500,00	13.642,11

TABELLA E - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce			
N	Identificativo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza ragguagliata	-23,00	-21.639,20	1,00	940,83	-8,00	-7.526,68	-22,00	-20.698,37	-22,00	-20.698,37		
c2	Stato manutentivo dell'uiu	2,00	39.606,00	2,00	39.606,00	2,00	39.606,00	2,00	39.606,00	2,00	39.606,00		
c3	Orientamento prevalente dell'uiu	2,00	10.516,76	-1,00	-5.600,00	1,00	5.746,34	0,00	0,00	2,00	10.368,00		
c4	Luminosità ed areazione	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
CORREZIONE DEL PREZZO	∑ ΔPi	42.321,39		49.683,68		52.947,61		36.407,63		42.917,74			
	P'C	138.378,38		147.368,42		151.219,51		175.000,00		136.421,05			
	P'C ∑ ΔP	180.699,77		197.052,10		204.167,13		211.407,63		179.338,79			
1^ SINTESI	p_c corretto	1.469,10		1.602,05		1.659,90		1.718,76		1.458,04		prezzo unitario medio 1^ sintesi (€/m²)	1.581,56
	Δmedio%	-7,11%		1,30%		4,95%		8,68%		-7,81%		% di scostamento accettato	15,00%
	Esito 1^ sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1^ sintesi (€)	194.531,88

5.9.5 Determinazione valore di mercato del bene trasformato per la destinazione n.2 - Commerciale

L'immobile realizzabile con la trasformazione è apprezzato dal mercato, che risulta sufficientemente dinamico, con disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi. Pertanto, il valore di mercato del bene trasformato viene determinato con la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

5.9.6 Determinazione del Valore di mercato del bene trasformato Vm tramite il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio antecedente all'epoca della stima;
2. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al subject per epoca e localizzazione, con riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia, e successivo test di ammissibilità di tali beni;
3. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
5. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
6. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

• Beni di confronto (comparables) selezionati

Tabella Comparabile C_a

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Notaio Luca Restaino - Repertorio: 20012 / 9717
Prezzo (€)		25.000,00
Data dell'atto		30/07/2025
Comune:		GIFFONI SEI CASALI
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Sant'Anna
	Numero civico	39
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	31
	Particella	703
	Subalterno	5
	Categoria	C/1
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Locale ad uso negozio di 40 m^2 (Dpr 138/98), con appetibilità commerciale media, normale distribuzione degli spazi interni e dotazione impiantistica normale.

Tabella Comparabile C_b

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Notaio Raul Apicella - Repertorio: 6482 / 5501
Prezzo (€)		38.900,00
Data dell'atto		26/11/2024
Comune:		SAN CIPRIANO PICENTINO
Zona OMI:		E1
Indirizzo	Toponimo	Via Aurelio Fierro
	Numero civico	-
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	13
	Particella	390
	Subalterno	71
	Categoria	C/1
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Locale ad uso negozio di 45 m^2 (Dpr 138/98), con appetibilità commerciale media, normale dotazione impiantistica e normale distribuzione degli spazi interni.

Tabella Comparabile C_c

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Notaio Luca Restaino - Repertorio: 20364 / 9936
Prezzo (€)		35.000,00
Data dell'atto		17/11/2025
Comune:		GIFFONI VALLE PIANA
Zona OMI:		B2
Indirizzo	Toponimo	Corso Vittorio Emanuele
	Numero civico	27
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	47
	Particella	550
	Subalterno	1
	Categoria	C/1
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Locale ad uso negozio di 37 m^2 (Dpr 138/98), con appetibilità commerciale media, normale dotazione impiantistica e normale distribuzione degli spazi interni.

Tabella Comparabile C_d

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Notaio Luca Restaino - Repertorio: 20533 / 10061
Prezzo (€)		25.000,00
Data dell'atto		12/01/2026
Comune:		GIFFONI VALLE PIANA
Zona OMI:		B2
Indirizzo	Toponimo	Via Angelo Russomando
	Numero civico	33
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	47
	Particella	635
	Subalterno	4
	Categoria	C/1
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Locale ad uso negozio di 30 m^2 (Dpr 138/98), con appetibilità commerciale media, normale dotazione impiantistica e normale distribuzione degli spazi interni.

Tabella Comparabile C_e

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Notaio Giulia Barbarito - Repertorio: 39592 / 9261
Prezzo (€)		46.000,00
Data dell'atto		12/07/2023
Comune:		GIFFONI VALLE PIANA
Zona OMI:		C1
Indirizzo	Toponimo	Via Roma
	Numero civico	19/21
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	47
	Particella	231
	Subalterno	21
	Categoria	C/1
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Locale ad uso negozio di 50 m^2 (Dpr 138/98), con appetibilità commerciale media, normale dotazione impiantistica e normale distribuzione degli spazi interni.

• Tabella delle caratteristiche

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Tabella caratteristiche

Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza ragguagliata	Superficie in m^2	mq
Appetibilità commerciale	Scarsa	0
	Media	1
	Elevata	2
Distribuzione spazi interni	Scadente	0
	Normale	1
	Ottima	2
Dotazione impiantistica e livello finiture	Scadente	0
	Normale	1
	Ottima	2

Si precisa che per i beni comparabili, non essendo stato fatto un sopralluogo interno, è stato assunto automaticamente il nomenclatore "Normale" per la "Dotazione impiantistica e livello finiture".

• Tabella degli immobili in comparazione

Nella Tabella "A" - Immobili in comparazione, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

• Tabella Test di ammissibilità

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione. Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche "epoca del dato" e "localizzazione dell'immobile" si effettuano le seguenti operazioni:

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente Ke, che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il

coefficiente Ke, infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile;

- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare, mediante il coefficiente Kl, che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima.

Nella Tabella "B" - Test di ammissibilità, sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i coefficienti Ke e Kl, nonchè il prezzo unitario corretto (p'ci), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (pci) per i suddetti coefficienti. Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato per tener conto della variabilità dell'appetibilità commerciale. Nella tabella viene indicato l'ampliamento per portare un immobile dall'appetibilità commerciale scadente a quella normale (C') e quello necessario per passare dall'appetibilità normale a quella ottima (C"). Di conseguenza, per tener conto delle possibili diverse appetibilità commerciali dei comparabili, l'intervallo di confronto è cosi determinato: (valore minimo OMI – C'; valore massimo OMI + C"). Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

Nel caso in esame, l'intervallo OMI non è stato ampliato, alla luce della contenuta variabilità dell'appetibilità commerciale del campione di beni comparabili selezionato.

• Tabella dei dati

Nella Tabella "C" - Dati, sono indicate per tutte le caratteristiche prese in esame le quantità/ punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

• Tabella dei prezzi impliciti

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato/riallineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

Dalle indagini eseguite sui luoghi riguardanti le consuetudini vigenti, i pareri di diversi operatori del settore e le offerte di agenzie immobiliari, sono stati scelti i rapporti mercantili usati per la determinazione dei prezzi impliciti. Tali rapporti mercantili esprimono, infatti, le informazioni di mercato che sono di interesse per la stima immobiliare. Per l'immobile in stima sono stati utilizzati quelli di maggiore appetibilità commerciale in ambito locale, risultando i più appropriati in termini di confronto tra i vari comparabili di riferimento.
Con riferimento al passaggio tra i due livelli della **dotazione impiantistica e finiture della uiu**, si precisa che i costi indicati sono stati ottenuti utilizzando il Prezzario ACEN (aggiornato al 2020) rivalutato con indice ISTAT. Il costo risultante è diviso per due, in ragione del fatto che i costi

indicati dal prezzario sono quelli da sostenere per passare da uno stato manutentivo scadente ad uno stato manutentivo ottimo, mentre nella Tabella “B” i passaggi di livello sono distinti in scadente-normale e normale-ottimo.
Le voci di costo prese in considerazione sono quelle di seguito riportate.

Dotazione impiantistica e livello finiture - ACEN 2020 - B.09.NC.01.A
Intonaci: incidenza 28,28%
Tinteggiature: incidenza 16,49%
Impianto elettrico: incidenza 11,08%
Impianto di riscaldamento: incidenza 15,74%
Impianto idrico sanitario: incidenza 28,40%
Prezzo unitario rilevato: 247,27 euro/m2
Aggiornamento temporale: 1,215*
Prezzo unitario rivalutato: 300,43 euro/m^2
Prezzo unitario applicato: 150 euro/m^2

*Coefficiente di aggiornamento temporale del prezzario alla data della stima (indice ISTAT): il valore riportato si riferisce all'indice riguardante i prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (Foi). Nel caso in esame l'aggiornamento riguarda il periodo che va da gennaio 2020 (data di aggiornamento del prezzario ACEN utilizzato) a giugno 2026 (epoca della stima).

• Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutativa, si procede a calcolare il valore dell’immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell’immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all’immobile da stimare (Δqi). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure “riallineato” a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{corretto} = P_{Ci} + \Sigma\Delta P_i$.
Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

TABELLA A - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare			COMPARABILI (C_i = comparables)					IMMOBILE IN STIMA (S= subject)
Commerciale			C_a	C_b	C_c	C_d	C_e	
Dati di Riferimento	Fonte		Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	
	Estremi		Notaio Luca Restaino - Repertorio: 20012 / 9717	Notaio Raul Apicella - Repertorio: 6482 / 5501	Notaio Luca Restaino - Repertorio: 20364 / 9936	Notaio Luca Restaino - Repertorio: 20533 / 10061	Notaio Giulia Barbarito - Repertorio: 39592 / 9261	
	Prezzo o valore assunto (€)		25.000,00	38.900,00	35.000,00	25.000,00	46.000,00	
	Epoca dato (Semestre/anno)		2/2025	2/2024	2/2025	1/2026	2/2023	1/2026
	Comune		GIFFONI SEI CASALI	SAN CIPRIANO PICENTINO	GIFFONI VALLE PIANA	GIFFONI VALLE PIANA	GIFFONI VALLE PIANA	GIFFONI SEI CASALI
	Indirizzo	Toponimo	Via Sant'Anna	Via Aurelio Fierro	Corso Vittorio Emanuele	Via Angelo Russomando	Via Roma	Prepezzano
		Numero civico	39	-	27	33	19/21	-
	Catastali	Sezione	-	-	-	-	-	-
		Foglio	31	13	47	47	47	30
		Particelle	703	390	550	635	231	539, 545
		Subalterno	5	71	1	4	21	-
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		B1	E1	B2	B2	C1	E3
	Valori all epoca del comparable	Minimo €/m^2	700,00	740,00	690,00	690,00	590,00	
		Massimo €/m^2	1.100,00	1.100,00	910,00	910,00	890,00	
	Valori all epoca della stima	Minimo €/m^2	700,00	730,00	690,00	690,00	700,00	570,00
	1/2026	Massimo €/m^2	1.100,00	1.100,00	910,00	910,00	1.100,00	1.100,00
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata		Superficie in m^2 40,00	Superficie in m^2 45,00	Superficie in m^2 37,00	Superficie in m^2 30,00	Superficie in m^2 50,00	Superficie in m^2 40,00
	Appetibilità commerciale		Media	Media	Media	Media	Media	Media
	Distribuzione spazi interni		Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C_i = comparables)										IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
Commerciale		C_a		C_b		C_c		C_d		C_e			
Caratteristiche oggetto di confronto	Dotazione impiantistica e livello finiture	Normale		Normale		Normale		Normale		Normale		Ottima	

TABELLA B - TEST DI AMMISSIBILITA'

IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITA' (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)		C_a	C_b	C_c	C_d	C_e	IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT		
		DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
Zona OMI		B1	E1	B2	B2	C1	E3	
Prezzo rilevato		25.000,00	38.900,00	35.000,00	25.000,00	46.000,00	V_{OMI} min = €/m^2	570,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	2/2025	2/2024	2/2025	1/2026	2/2023	V_{OMI} max = €/m^2	1.100,00
	Valore centrale OMI (euro/m^2)(zona ed epoca comparable)	900,00	920,00	800,00	800,00	740,00	C' (euro/m^2)(da scadente a normale)	0,00
	Coefficiente epoca Kei (nella zona del comparable) (V_{OMI} epoca stima/V_{OMI} epoca comparable	1,00	0,99	1,00	1,00	1,22	C'' (euro/m^2)(da normale a ottimo)	0,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (euro/m^2) (zona comparable all epoca stima)	900,00	915,00	800,00	800,00	900,00	Epoca stima:	1/2026
	Coefficiente localizz. Kli (all epoca della stima) (V_{OMI} zona subject / V_{OMI} zona comparable)	0,93	0,91	1,04	1,04	0,93	Valore centrale OMI = euro/m^2 (zona ed epoca subject)	835,00
Consistenza ragguagliata S_{Tci} (m^2)		40,00	45,00	37,00	30,00	50,00	40,00	
Prezzo unitario pc (euro/m^2) (prezzo rilevato/sup. ragg.)		625,00	864,44	945,95	833,33	920,00	Prezzo min. ammissibile = euro/m^2 (V_{OMI} min - C')	570,00
Prezzo unitario omogeneizzato $p_c = p_{Ci}$ x ke x kl (euro/m^2)		579,86	784,58	987,33	869,79	1.038,11	Prezzo max ammissibile = euro/m^2 (V_{OMI} max + C'')	1.100,00
Prezzo complessivo omogeneizzato $P_c = p_{Ci}$ x S_T (euro)		23.194,44	35.305,98	36.531,25	26.093,75	51.905,41	$p'_{c\ min}$ = euro	579,86
Dato ammissibile (SI o NO)		SI	SI	SI	SI	SI		

TABELLA C - DATI

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce			
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m^2	40,00	Superficie in m^2	45,00	Superficie in m^2	37,00	Superficie in m^2	30,00	Superficie in m^2	50,00	Superficie in m^2	40,00
c2	Appetibilità commerciale	Media	1,00	Media	1,00	Media	1,00	Media	1,00	Media	1,00	Media	1,00
c3	Distribuzione spazi interni	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c4	Dotazione impiantistica e livello finiture	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Ottima	2,00

TABELLA D - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unita di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI				
N. ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x $p_{c\ min}$	euro/m^2	1,000	579,86	579,86	579,86	579,86	579,86
c2	Appetibilità commerciale	Kc2 x P'ci	€	0,100	2.319,44	3.530,60	3.653,13	2.609,38	5.190,54
c3	Distribuzione spazi interni	Kc3 x P'ci	€	0,030	695,83	1.059,18	1.095,94	782,81	1.557,16
c4	Dotazione impiantistica e livello finiture	Kc4 x Sts	€	150,000	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00

TABELLA E - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce			
N	Identificativo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza ragguagliata	0,00	0,00	-5,00	-2.899,31	3,00	1.739,58	10,00	5.798,61	-10,00	-5.798,61		
c2	Appetibilità commerciale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c3	Distribuzione spazi interni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c4	Dotazione impiantistica e livello finiture	1,00	6.000,00	1,00	6.000,00	1,00	6.000,00	1,00	6.000,00	1,00	6.000,00		
CORREZIONE DEL PREZZO	∑ ΔPi	6.000,00		3.100,69		7.739,58		11.798,61		201,39			
	P'C	23.194,44		35.305,98		36.531,25		26.093,75		51.905,41			
	P'C ∑ ΔP	29.194,44		38.406,67		44.270,83		37.892,36		52.106,79			
1^ SINTESI	p_c corretto	729,86		960,17		1.106,77		947,31		1.302,67		prezzo unitario medio 1^ sintesi (€/m²)	1.009,35
	Δmedio%	-27,69%		-4,87%		9,65%		-6,15%		29,06%		% di scostamento accettato	15,00%
	Esito 1^ sintesi valutativa	Scartato		Accettato		Accettato		Accettato		Scartato		Valore 1^ sintesi (€)	40.374,00
2^ SINTESI	p_c corretto	-		960,17		1.106,77		947,31		-		-	-
	Δmedio%			-4,44%		10,15%		-5,72%				prezzo unitario medio 2^ sintesi (€/m²)	1.004,74
	Esito 2^ sintesi valutativa	-		Accettato		Accettato		Accettato		-		Valore 2^ sintesi (€)	40.189,60

5.9.7 Determinazione valore di mercato del bene trasformato per la destinazione n.3 - Terziario

L'immobile realizzabile con la trasformazione è apprezzato dal mercato, che risulta sufficientemente dinamico, con disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi. Pertanto, il valore di mercato del bene trasformato viene determinato con la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

5.9.8 Determinazione del Valore di mercato del bene trasformato Vm tramite il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio antecedente all'epoca della stima;
2. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al subject per epoca e localizzazione, con riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia, e successivo test di ammissibilità di tali beni;
3. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
5. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
6. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

• Beni di confronto (comparables) selezionati

Tabella Comparabile C_a

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Notaio Matteo Fasano - Repertorio: 65484 / 38947
Prezzo (€)		160.000,00
Data dell'atto		19/02/2024
Comune:		SAN CIPRIANO PICENTINO
Zona OMI:		E1
Indirizzo	Toponimo	Via Dell'Unità D'Italia
	Numero civico	-
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	11
	Particella	1399
	Subalterno	8
	Categoria	A/10
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Immobile ad uso ufficio posto al primo piano, composto da ingresso/reception, due vani ad uso studio, due bagni e disimpegno, per una superficie complessiva di 97 m2 (Dpr 138/98). La luminosità e l'areazione sono ottime, essendo ogni ambiente dotato di una superficie vetrata superiore rispetto alle altre unità comparabili ed ai subject. La tipologia architettonica del fabbricato è civile, con uno stato manutentivo compreso tra normale e ottimo.

Tabella Comparabile C_b

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Notaio Stefano Campanella - Repertorio: 34139 / 15356
Prezzo (€)		92.500,00
Data dell'atto		29/06/2023
Comune:		MONTECORVINO PUGLIANO
Zona OMI:		E1
Indirizzo	Toponimo	Via Giuseppe Ungaretti
	Numero civico	-
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	12
	Particella	1705
	Subalterno	221
	Categoria	A/10
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Immobile di 64 m^2 (Dpr 138/98) posto al secondo piano, composto da ingresso, due vani ad uso ufficio, disimpegno e bagno e con posto auto pertinenziale di 21 m^2, per una superficie ragguagliata di 76 m^2 (Coefficiente di ragguaglio 0,6 - Manuale Osservatorio del Mercato Immobiliare). La luminosità e l'areazione sono normali. La tipologia architettonica del fabbricato è compresa tra civile e signorile, essendo contraddistinto da facciate completamente rivestite con mattoni faccia vista, ampie superfici vetrate a piano terra e, nel complesso, da un buono standard costruttivo. Lo stato manutentivo del fabbricato è compreso tra normale e ottimo.

Tabella Comparabile C_c

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Notaio Stefano Campanella - Repertorio: 34141 / 15358
Prezzo (€)		93.000,00
Data dell'atto		29/06/2023
Comune:		MONTECORVINO PUGLIANO
Zona OMI:		E1
Indirizzo	Toponimo	Via Giuseppe Ungaretti
	Numero civico	11
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	12
	Particella	1705
	Subalterno	219
	Categoria	A/10
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Immobile di 59 m^2 (Dpr 138/98) al secondo piano composto da due locali ad uso ufficio, ingresso e bagno, con posto auto pertinenziale di 21 m^2, per una superficie ragguagliata pari a 71 m^2 (Coefficiente di ragguaglio 0,6 - Manuale Osservatorio del Mercato Immobiliare).La luminosità e l'areazione sono normali. La tipologia architettonica del fabbricato è compresa tra civile e signorile, essendo contraddistinto da facciate completamente rivestite con mattoni faccia vista, ampie superfici vetrate a piano terra e, nel complesso, da un buono standard costruttivo. Lo stato manutentivo del fabbricato è compreso tra normale e ottimo.

Tabella Comparabile C_d

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Notaio Stefano Campanella - Repertorio: 35428 / 16157
Prezzo (€)		100.000,00
Data dell'atto		31/07/2024
Comune:		MONTECORVINO PUGLIANO
Zona OMI:		E1
Indirizzo	Toponimo	Via Giuseppe Ungaretti
	Numero civico	-
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	12
	Particella	1705
	Subalterno	223
	Categoria	A/10
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Immobile di 64 m^2 (Dpr 138/98) al secondo piano composto da due vani ad uso ufficio, ingresso, disimpegno, un bagno e posto auto pertinenziale di 20 m^2, per una superficie ragguagliata pari a 76 m^2 (Coefficiente di ragguaglio 0,6 - Manuale Osservatorio del Mercato Immobiliare). La luminosità e l'areazione sono normali. La tipologia architettonica del fabbricato è compresa tra civile e signorile, essendo contraddistinto da facciate completamente rivestite con mattoni faccia vista, ampie superfici vetrate a piano terra e, nel complesso, da un buono standard costruttivo. Lo stato manutentivo del fabbricato è compreso tra normale e ottimo.

• Tabella delle caratteristiche

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Tabella caratteristiche

Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza ragguagliata	Superficie in m^2	mq
Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0
	Tra economica e civile	1
	Civile	2
	Tra civile e signorile	3
	Signorile	4
Livello di piano dell'uiu (Uffici)	Seminterrato	0
	Terra	3
	Rialzato	5
	Primo	6
	Secondo	7
	Intermedio	8
	Ultimo	9
	Attico	13
Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0
	Tra scadente e normale	1
	Normale	2
	Tra normale e ottimo	3
	Ottimo	4
Luminosità ed areazione	Scadente	0
	Normale	1
	Ottima	2
Nuova costruzione	No	0
	Si	1

Si precisa che per i beni comparabili, non essendo stato fatto un sopralluogo interno, è stato assunto automaticamente il nomenclatore "Normale" per lo "Stato manutentivo dell'uiu".

• Tabella degli immobili in comparazione

Nella Tabella "A" - Immobili in comparazione, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

• Tabella Test di ammissibilità

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione. Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche "epoca del dato" e "localizzazione dell'immobile" si effettuano le seguenti operazioni:

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente Ke, che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente Ke, infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile;
- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare, mediante il coefficiente Kl, che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima.

Nella Tabella "B" - Test di ammissibilità, sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i coefficienti Ke e Kl, nonchè il prezzo unitario corretto (p'ci), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (pci) per i suddetti coefficienti. Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato dei costi unitari previsti per lavori di manutenzione, considerato che la quotazione OMI è in genere riferita allo stato manutentivo normale. Nella tabella viene indicato il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale (C') e il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo (C"). Di conseguenza, per tener conto dei possibili diversi stati manutentivi dei comparabili, l'intervallo di confronto è cosi determinato: (valore minimo OMI – C'); (valore massimo OMI + C"). Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

Nella Zona OMI E3 non sono presenti i **valori OMI** relativi alla tipologia uffici. Pertanto è stato assegnato l'intervallo corrispondente alle abitazioni civili nella stessa zona, moltiplicato per un coefficiente pari al rapporto medio tra i valori centrali OMI della tipologia uffici e della tipologia abitazioni civili. Il coefficiente risultante è pari a 1,05.
Con riferimento al passaggio tra i due livelli dello **stato manutentivo** della uiu, si precisa che i

costi indicati sono stati ottenuti utilizzando il Prezzario ACEN (aggiornato al 2020) rivalutato con indice ISTAT. Il costo risultante è diviso per due, in ragione del fatto che i costi indicati dal prezzario sono quelli da sostenere per passare da uno stato manutentivo scadente ad uno stato manutentivo ottimo, mentre nella Tabella "B" i passaggi di livello sono distinti in scadente-normale e normale-ottimo.
Le voci di costo prese in considerazione sono quelle di seguito riportate.

Stato manutentivo della u.i.u. - ACEN 2020 - B.09.NC.01.A
Trasporto a rifiuto: incidenza 5,06%
Pavimenti: incidenza 14,23%
Intonaci: incidenza 15,85%
Tinteggiature: incidenza 9,24%
Serramenti esterni: incidenza 24,69%
Impianto elettrico: incidenza 6,21%
Impianto di riscaldamento: incidenza 8,82%
Impianto idrico sanitario: incidenza 15,91%
Prezzo unitario rilevato: 441,35 euro/m^2
Aggiornamento temporale: 1,215*
Prezzo unitario rivalutato: 536,24 euro/m^2
Prezzo unitario applicato: 268 euro/m^2

*Coefficiente di aggiornamento temporale del prezzario alla data della stima (indice ISTAT): il valore riportato si riferisce all'indice riguardante i prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (Foi). Nel caso in esame l'aggiornamento riguarda il periodo che va da gennaio 2020 (data di aggiornamento del prezzario ACEN utilizzato) a giugno 2026 (epoca della stima).

- **Tabella dei dati**

Nella Tabella "C" - Dati, sono indicate per tutte le caratteristiche prese in esame le quantità/ punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

- **Tabella dei prezzi impliciti**

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato/riallineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

Dalle indagini eseguite sui luoghi riguardanti le consuetudini vigenti, i pareri di diversi operatori del settore e le offerte di agenzie immobiliari, sono stati scelti i rapporti mercantili usati per la determinazione dei prezzi impliciti. Tali rapporti mercantili esprimono, infatti, le informazioni di mercato che sono di interesse per la stima immobiliare. Per l'immobile in stima sono stati utilizzati quelli di maggiore appetibilità commerciale in ambito locale, risultando i più appropriati in termini

di confronto tra i vari comparabili di riferimento.
Con riferimento allo **stato manutentivo**, si precisa che il prezzo indicato è stato ottenuto utilizzando il Prezzario ACEN (aggiornato al 2020) rivalutato con indice ISTAT. Il costo risultante è diviso per quattro, in ragione del fatto che i costi indicati dal prezzario sono quelli da sostenere per passare da uno stato manutentivo scadente ad uno stato manutentivo ottimo, mentre nella Tabella "A" i livelli sono distinti in scadente, tra scadente e normale, normale, tra normale e ottimo, ottimo. Le voci di costo prese in considerazione sono quelle di seguito riportate.

Stato manutentivo dell'u.i.u.
Valgono le stesse considerazioni fatte per il test di ammissibilità, con l'eccezione che il costo rilevato è diviso per quattro in quanto i passaggi di livello sono cinque: scadente, tra scadente e normale, normale, tra normale e ottimo, ottimo.
Costo applicato: 134 euro/m^2

• Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutativa, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δqi). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{corretto} = P_{Ci} + \Sigma\Delta P_i$.
Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

TABELLA A - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare			COMPARABILI (C_i = comparables)				IMMOBILE IN STIMA (S= subject)
Residenziale/Uffici e studi professionali			C_a	C_b	C_c	C_d	
Dati di Riferimento	Fonte		Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	
	Estremi		Notaio Matteo Fasano - Repertorio: 65484 / 38947	Notaio Stefano Campanella - Repertorio: 34139 / 15356	Notaio Stefano Campanella - Repertorio: 34141 / 15358	Notaio Stefano Campanella - Repertorio: 35428 / 16157	
	Prezzo o valore assunto (€)		160.000,00	92.500,00	93.000,00	100.000,00	
	Epoca dato (Semestre/anno)		1/2024	1/2023	1/2023	2/2024	1/2026
	Comune		SAN CIPRIANO PICENTINO	MONTECORVINO PUGLIANO	MONTECORVINO PUGLIANO	MONTECORVINO PUGLIANO	GIFFONI SEI CASALI
	Indirizzo	Toponimo	Via Dell'Unità D'Italia	Via Giuseppe Ungaretti	Via Giuseppe Ungaretti	Via Giuseppe Ungaretti	Prepezzano
		Numero civico	-	-	11	-	-
	Catastali	Sezione	-	-	-	-	-
		Foglio	11	12	12	12	30
		Particelle	1399	1705	1705	1705	539, 545
		Subalterno	8	221	219	223	-
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		E1	E1	E1	E1	E3
	Valori all epoca del comparable	Minimo €/m^2	870,00	840,00	840,00	830,00	
		Massimo €/m^2	1.300,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	
	Valori all epoca della stima	Minimo €/m^2	830,00	810,00	810,00	810,00	693,00
	1/2026	Massimo €/m^2	1.300,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	987,00
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata		Superficie in m^2 97,00	Superficie in m^2 76,00	Superficie in m^2 71,00	Superficie in m^2 76,00	Superficie in m^2 84,00
	Tipologia architettonica dell'edificio		Civile	Tra civile e signorile	Tra civile e signorile	Tra civile e signorile	Civile
	Stato manutentivo dell'uiu		Normale	Normale	Normale	Normale	Ottimo

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C_i = comparables)								IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
Residenziale/Uffici e studi professionali		C_a		C_b		C_c		C_d			
Caratteristiche oggetto di confronto	Nuova costruzione	No		No		No		No		Si	
	Luminosità ed areazione	Ottima		Normale		Normale		Normale		Normale	
	Livello di piano dell'uiu (Uffici)	Primo		Secondo		Secondo		Secondo		Terra	

TABELLA B - TEST DI AMMISSIBILITA'

IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITA' (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)		C_a	C_b	C_c	C_d	IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT		
		DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
Zona OMI		E1	E1	E1	E1	E3	
Prezzo rilevato		160.000,00	92.500,00	93.000,00	100.000,00	V_{OMI} min = €/m^2	693,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	1/2024	1/2023	1/2023	2/2024	V_{OMI} max = €/m^2	987,00
Epoca dato	Valore centrale OMI (euro/m^2)(zona ed epoca comparable)	1.085,00	1.020,00	1.020,00	1.015,00	C' (euro/m^2)(da scadente a normale)	268,00
Epoca dato	Coefficiente epoca Kei (nella zona del comparable) (V_{OMI} epoca stima/V_{OMI} epoca comparable	0,98	0,99	0,99	0,99	C'' (euro/m^2)(da normale a ottimo)	268,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (euro/m^2) (zona comparable all epoca stima)	1.065,00	1.005,00	1.005,00	1.005,00	Epoca stima:	1/2026
Localizzazione generale	Coefficiente localizz. Kli (all epoca della stima) (V_{OMI} zona subject / V_{OMI} zona comparable)	0,79	0,84	0,84	0,84	Valore centrale OMI = euro/m^2 (zona ed epoca subject)	840,00
Consistenza ragguagliata S_{Tci} (m^2)		97,00	76,00	71,00	76,00	84,00	
Prezzo unitario pc (euro/m^2) (prezzo rilevato/sup. ragg.)		1.649,48	1.217,11	1.309,86	1.315,79	Prezzo min. ammissibile = euro/m^2 (V_{OMI} min - C')	425,00
Prezzo unitario omogeneizzato $p_c = p_{Ci}$ x ke x kl (euro/m^2)		1.277,02	1.002,32	1.078,71	1.088,93	Prezzo max ammissibile = euro/m^2 (V_{OMI} max + C'')	1.255,00
Prezzo complessivo omogeneizzato $P_c = p_{Ci}$ x S_T (euro)		123.870,97	76.176,47	76.588,24	82.758,62	$p'_{c\ min}$ = euro	1.002,32
Dato ammissibile (SI o NO)		NO	SI	SI	SI		

TABELLA C - DATI

IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Cb		Cc		Cd			
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m^2	76,00	Superficie in m^2	71,00	Superficie in m^2	76,00	Superficie in m^2	84,00
c2	Tipologia architettonica dell'edificio	Tra civile e signorile	3,00	Tra civile e signorile	3,00	Tra civile e signorile	3,00	Civile	2,00
c3	Stato manutentivo dell'uiu	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Ottimo	4,00
c4	Nuova costruzione	No	0,00	No	0,00	No	0,00	Si	1,00
c5	Luminosità ed areazione	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c6	Livello di piano dell'uiu (Uffici)	Secondo	7,00	Secondo	7,00	Secondo	7,00	Terra	3,00

Via degli Uffici Finanziari, 7 - 84100 Salerno - Tel. 0893062806 - email: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it - pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

TABELLA D - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unita di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI		
N. ordine	Nome				Cb	Cc	Cd
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x $p_{c\ min}$	euro/m^2	1,000	1.002,32	1.002,32	1.002,32
c2	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc2 x P'ci	€	0,018	1.371,18	1.378,59	1.489,66
c3	Stato manutentivo dell'uiu	Kc3 x Sts	€	134,000	11.256,00	11.256,00	11.256,00
c4	Nuova costruzione	Kc4 x P'ci	€	0,100	7.617,65	7.658,82	8.275,86
c5	Luminosità ed areazione	Kc5 x P'ci	€	0,050	3.808,82	3.829,41	4.137,93
c6	Livello di piano dell'uiu (Uffici)	Kc6 x P'ci	€	0,034	2.590,00	2.604,00	2.813,79

TABELLA E - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Cb		Cc		Cd			
N	Identificativo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza ragguagliata	8,00	8.018,58	13,00	13.030,19	8,00	8.018,58		
c2	Tipologia architettonica dell'edificio	-1,00	-1.371,18	-1,00	-1.378,59	-1,00	-1.489,66		
c3	Stato manutentivo dell'uiu	2,00	22.512,00	2,00	22.512,00	2,00	22.512,00		
c4	Nuova costruzione	1,00	7.617,65	1,00	7.658,82	1,00	8.275,86		
CORREZIONE DEL PREZZO	∑ ΔPi	26.417,05		31.406,42		26.061,61			
	P'C	76.176,47		76.588,24		82.758,62			
	P'C ∑ ΔP	102.593,52		107.994,66		108.820,23			
1^ SINTESI	p_c corretto	1.221,35		1.285,65		1.295,48		prezzo unitario medio 1^ sintesi (€/m^2)	1.267,49
	Δmedio%	-3,64%		1,43%		2,21%		% di scostamento accettato	15,00%
	Esito 1^ sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1^ sintesi (€)	106.469,16

• Determinazione del Valore di mercato del bene trasformato

ID	Destinazione	Valore unitario di mercato del bene trasformato (€/m²)	Superficie commerciale (m²)	Valore di mercato del bene trasformato (€)
1	Residenziale	1.581,56	1.483,00	2.345.453,48
2	Commerciale	1.004,74	120,00	120.568,80
3	Terziario	1.267,49	168,00	212.938,32

Il valore di mercato (Vm) del bene trasformato è pari ad € 2.678.960,60

5.9.9 Costo della trasformazione

Il costo di trasformazione si determina sommando i costi diretti e indiretti di trasformazione, i relativi oneri finanziari e l'utile del promotore. Nel seguito vengono dettagliate le singole voci di costo.

• Costo tecnico di trasformazione o costi diretti (C_{TT})

Rappresenta la somma del costo delle opere di idoneizzazione dell'area (C_{OI}), del costo di costruzione delle superfici coperte (C_{SC}) e del costo di sistemazione delle aree esterne(C_{SE}).
Tali costi sono stimati tramite un procedimento comparativo, utilizzando i costi tecnici parametrici rilevati da pubblicazioni specifiche, indicate nella tabella che segue. I costi unitari sono omogeneizzati tramite opportuni coefficienti di aggiustamento, per tener conto delle differenze (in termini di localizzazione, epoca di riferimento, consistenza, ecc.) riscontrabili tra l'opera a cui sono riferiti tali costi e il prodotto edilizio realizzabile dalla trasformazione.

CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO										COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE					VALUTAZIONE		
Tipologia dei costi	Fonte (Pubblicazione)	Oggetto	Luogo	Data (anno)	Superficie (m²)	Altezza (m)	Volume (m³)	Tempi (mesi)	Costo unitario rilevato	Ubicazione e contesto	Aggiornamento temporale	Consistenza	Livello qualitativo	Coefficiente finale	Costo unitario omogeneizzato	Quantità	Costo (€)
Costruzione Superfici Coperte (CSC)	DEI -	B2: Edificio di civile abitazione industrializzato	Milano	2024	5.964,00	-	17.415,00	16	920,00	0,85	1,05	1,00	0,90	0,80	735,47	2.082,00	1.531.250,62
Sistemazione Superfici Esterne (CSE)	DEI -	I1: Giardino pubblico	Milano	2024	10.500,00	-	-	6	41,00	0,85	1,05	1,00	0,90	0,80	32,78	2.761,00	90.495,71
COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE - C_{TT} (€)										1.621.746,33							

Per la descrizione dell'intervento e delle schede si rimanda al paragrafo 5.9.1.
La "**Quantità**" relativa alle superfici coperte è la S.l.p., coincidente con la Superficie lorda complessiva indicata nella descrizione dell'intervento, comprendente la superficie di tutti i piani, misurata al filo esterno delle pareti perimetrali, inclusi muri, tramezzi e scale, con esclusione delle aree scoperte. La quantità relativa alle aree scoperte è pari alla differenza tra l'area del lotto e le superfici coperte.
Al costo unitario rilevato sono stati applicati dei coefficienti di omogeneizzazione:
Coefficiente di **aggiornamento temporale** del prezzario alla data della stima (indice ISTAT): il valore riportato si riferisce all'indice riguardante i prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (Foi). Nel caso in esame l'aggiornamento riguarda il periodo che va da gennaio 2024 (data di aggiornamento del prezzario DEI utilizzato) a giugno 2026 (data di stipula dell'Accordo di collaborazione).
Coefficiente di **ubicazione e contesto**, che tiene conto delle differenze sui costi dei materiali e della manodopera che si possono riscontrare tra la Campania e la Lombardia.
Coefficiente **livello qualitativo**, che tiene conto del minore livello delle finiture previsto nell'ipotesi di trasformazione rispetto a quello assunto dal prezzario DEI.

• Costi indiretti di trasformazione (C_{IT})

I **costi indiretti di trasformazione** (C_{IT}) sono costituiti sia dagli **Oneri di urbanizzazione** (O_U) che da **Costi di gestione dell'operazione** (C_G).

Gli **Oneri di urbanizzazione** (O_U) comprendono:

- gli **Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria** (O_{UPS}), che consistono nei contributi da versare al Comune per la realizzazione degli standard urbanistici in funzione della destinazione di P.R.G., del tipo di costruzione, della densità demografica ed edilizia. Tali oneri sono stabiliti sulla base di delibere comunali e sono pertanto variabili e tabellati. Inoltre Ad essi vanno aggiunte le eventuali monetizzazioni delle aree per standard urbanistici non realizzati dal costruttore e/o in alternativa scomputati quando realizzati direttamente dallo stesso;
- i **Contributi concessori sul costo di costruzione** (O_{CC}), che consistono nel tributo da versare al Comune per l'ottenimento del titolo abilitativo oneroso, necessario per l'esecuzione dei lavori, variabile anch'esso sulla base di specifiche delibere comunali.

I **Costi di gestione dell'operazione** (C_G) comprendono:

- gli **Onorari Professionali** (O_P), che sono le spese-tecniche professionali, dovute per la progettazione, la direzione lavori, la sicurezza, il collaudo, l'accatastamento ecc. e vanno calcolati in percentuale variabile sul Costo Tecnico di Trasformazione (C_{TT}), sulla base delle norme e tabelle delle tariffe professionali che definiscono le parcelle;
- i **Costi per Allacciamenti ai pubblici servizi** (C_{AL}), generalmente trascurabili, che sono le spese da sostenere per il collegamento delle reti tecnologiche interne (acqua, gas, corrente elettrica, smaltimento reflui, telefonia, ecc.) al punto di fornitura esterno della linea di

distribuzione, che vengono calcolati come percentuale del Costo Tecnico di Trasformazione (C_{TT}) e degli Oneri di Urbanizzazione (O_U);

- le **Spese Generali e di amministrazione** (S_G), relative alle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore, generalmente fisse e con andamento costante nel corso del processo di costruzione, che vengono calcolate come percentuale del Costo Tecnico di Trasformazione (C_{TT}) e degli Oneri di Urbanizzazione (O_U);
- le **Spese di commercializzazione** (S_C), ovvero i costi a detrarre sui ricavi necessari per la vendita del prodotto finito, il cui ammontare viene determinato in percentuale sul Valore di Mercato (V_M) del bene trasformato e dipende sia dalla commerciabilità del bene trasformato che dagli usi "ordinari" del mercato di riferimento.

Nelle tabelle seguenti sono computati i Costi Indiretti di Trasformazione (C_{IT}) suddivisi negli Oneri di Urbanizzazione (O_U) e nei Costi di gestione dell'operazione (C_G)

Tabella dei costi indiretti di trasformazione

ONERI DI URBANIZZAZIONE Dettaglio voci		Prezzo unitario	Unità di misura	Tasso o aliquota %	Quantità	Costo (€)
Dest. N. 1 - O_{ups}	Oneri di urbanizzazione Primaria (tabellari o a scomputo) - O_{up}	5,61	€/m^3		6.454,00	36.206,94
	Oneri di urbanizzazione Secondaria - O_{us}	-	-		-	0,00
	Monetizzazione degli standards urbanistici	25.733,18	-		1,00	25.733,18
Dest. N. 1 - O_{cc}	Contributo concessorio sul costo di costruzione (O_{cc})	289,85	€/m^2	6,00%	2.082,00	36.208,06
Dest. N. 2 - O_{ups}	Oneri di urbanizzazione Primaria (tabellari o a scomputo) - O_{up}	-	-		-	0,00
	Oneri di urbanizzazione Secondaria - O_{us}	-	-		-	0,00
	Monetizzazione degli standards urbanistici	-	-		-	0,00
Dest. N. 2 - O_{cc}	Contributo concessorio sul costo di costruzione (O_{cc})	-	-	0,00%	-	0,00
Dest. N. 3 - O_{ups}	Oneri di urbanizzazione Primaria (tabellari o a scomputo) - O_{up}	-	-		-	0,00
	Oneri di urbanizzazione Secondaria - O_{us}	-	-		-	0,00
	Monetizzazione degli standards urbanistici	-	-		-	0,00
Dest. N. 3 - O_{cc}	Contributo concessorio sul costo di costruzione (O_{cc})	-	-	0,00%	-	0,00
COSTI DI GESTIONE DELL'OPERAZIONE Dettaglio voci		Prezzo unitario	Unità di misura	Tasso o aliquota %	Quantità	Costo (€)
Onorari professionali [O_P= o_p% x (C_{OI}+ C_{SC}+C_{SE})]			€	6,50%	1.621.746,33	105.413,51

ONERI DI URBANIZZAZIONE Dettaglio voci	Prezzo unitario	Unità di misura	Tasso o aliquota %	Quantità	Costo (€)
Spese generali e Costi per Allacciamenti $S_G + C_{AL}$ = x% x ($C_{OI} + C_{SC} + C_{SE} + O_U$)		€	2,00%	1.719.894,51	34.397,89
Spese di commercializzazione (S_C=x% x V_m)		€	2,00%	2.678.960,60	53.579,21
TOTALE ($C_{IT} = O_U + C_G$)					291.538,80

Gli **oneri concessori** (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e contributo sul costo di costruzione) sono stati stimati sulla base della Delibera di G.C. N.131 del 29/12/2023 avente ad oggetto *Aggiornamento ed adeguamento oneri concessori a norma dell'art. 16, c. 6 e 9 del Dpr n. 380/01*, utilizzando le tabelle parametriche fornite dal Comune di Giffoni Sei casali. La **monetizzazione degli standard** è stata stimata sulla base della delibera di C.C. N. 11 del 22/07/2020 e sulla base delle indicazioni fornite dei tecnici comunali. Per semplicità di esposizione e trattandosi di un unico intervento, i tre contributi sono stati inseriti una sola volta per tutte e tre le destinazioni.
L'aliquota relativa agli **oneri professionali** è stata determinata ai sensi del D.M. 17/06/2016 mediante applicazione dei parametri V (valore dell'intervento), G (grado di complessità della prestazione), Q (specificità della prestazione) e P (parametro base) in funzione dell'importo dei lavori e della categoria dell'intervento.

5.9.10 Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito (O_{FT})

Sono i costi che il promotore sostiene sul capitale attinto dal sistema creditizio per la realizzazione dell'opera edilizia. Dipendono dai tassi di interesse sui debiti (i) ordinariamente praticati dalle banche agli operatori del settore edile e dalla tempistica dell'operazione immobiliare. In particolare sono computati applicando alla quota parte del capitale finanziato, la seguente formula dell'interesse composto:

$\mathbf{O_{FT}} = C \times d \times (q^n - 1)$

dove:

C = capitale investito (totale costi diretti e indiretti di trasformazione);
d = percentuale di indebitamento;
n = tempo di maturazione dei fattori economici;
i = tasso di interesse sul debito;
q^n = fattore di attualizzazione, con q = (1 + i).

Gli oneri finanziari ($\mathbf{O_{FT}}$) sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'operazione di trasformazione ($\mathbf{C_T}$) sono distribuiti secondo il seguente andamento temporale che tiene conto delle diverse percentuali di esborso corrisposte nel corso dell'operazione immobiliare ipotizzata, in relazione ai diversi costi considerati ($\mathbf{C_T}$, $\mathbf{O_U}$, $\mathbf{C_G}$). I periodi n_1, n_2 ed n_3 corrispondono ai quelli indicati nella tabella del paragrafo "Tempistica dell'operazione immobiliare".

I costi diretti e indiretti generano oneri finanziari secondo l'andamento temporale cosi ipotizzato:

Dettaglio voci	Tempo di erogazione		Durata debito	
	Periodo	Mesi	Periodo	Mesi
30% del Costo Tecnico di Trasformazione	n1	15	n2+n3	30
70% del Costo Tecnico di Trasformazione	n1+ (2/3) n2	27	(1/3) n2+n3	18
Oneri di urbanizzazione	n1	15	n2+n3	30
30% dei Costi di Gestione dell'operazione	n1	15	n2+n3	30
70% dei Costi di Gestione dell'operazione	n1+ (2/3) n2	27	(1/3) n2+n3	18

Oneri finanziari	Tasso i (%)	Durata debito (mesi)	Costi (€)	Quota costi (%)	Quota debito d (%)	Oneri finanziari (€)
Sul costo tecnico di trasformazione Of = x% (C_{TT}) x d x [(1+i)^{n}-1]	3,72%	30	1.621.746,33	30,00%	60,00%	27.910,14
		18	1.621.746,33	70,00%	60,00%	38.358,55
Sugli oneri di urbanizzazione Of = x% (O_U) x d x [(1+i)^{n}-1]		30	98.148,18	100,00%	60,00%	5.630,41
Sui costi di gestione Of = x% (C_G) x d x [(1+i)^{n}-1]		30	193.390,61	30,00%	60,00%	3.328,24
		18	193.390,61	70,00%	60,00%	4.574,20
ONERI FINANZIARI - O_{FT}						79.801,54

Tempi di erogazione

In assenza di specifico cronoprogramma dei SAL (Stato Avanzamento Lavori), il 30% dei costi di costruzione e di gestione è stato considerato erogato all'inizio della fase esecutiva (n1), mentre il restante 70% è stato assunto mediamente concentrato ai 2/3 del periodo di costruzione (n2), in coerenza con la maggiore incidenza economica delle opere di completamento e degli impianti. Gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione sono stati convenzionalmente collocati a 1/3 del periodo di costruzione (n2), assumendo che il relativo esborso avvenga mediamente dopo il conseguimento del titolo edilizio e nel primo periodo di esecuzione delle opere. Tale criterio individua il momento medio finanziario del pagamento.

Quota di indebitamento

Ai fini del calcolo degli oneri finanziari è stata assunta una quota di indebitamento pari al 60% dei costi di trasformazione. Tale percentuale rappresenta un livello prudenziale e coerente con le ordinarie operazioni di sviluppo immobiliare residenziale, prevedendo il finanziamento dell'intervento mediante il ricorso congiunto a capitale di debito (60%) e mezzi propri del promotore (40%), in una struttura finanziaria equilibrata e compatibile con le normali condizioni di accesso al credito.

Tasso/aliquota utilizzato

Nell'ambito di applicazione del principio di ordinarietà, si assume come tasso di interesse il tasso di credito praticato dagli istituti bancari a imprenditori ordinari e solventi, compatibile con il tasso EurIRS vigente, maggiorato dello spread di mercato.

- EurIRS a 10 anni = 3,01% (1)
- Spread = 71 (2)
- Tasso i = 3,01 + 0,71 = 3,72%

1 L'EurIRS è il tasso interbancario di riferimento utilizzato come parametro di indicizzazione dei mutui ipotecari a tasso fisso, diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea e pari a una media ponderata delle quotazioni a cui le banche dell'Unione Europea realizzano l'Interest Rate Swap(IRS) [cfr: IRS | 24 Ore Mutui Online (ilsole24ore.com)].

2 Valore SPREAD BTP Italia 10 anni - Bund – valore riferito al 16/06/2026, epoca della stima.

5.9.11 Utile del promotore (U_P)

L'utile del promotore ($\mathbf{U_P}$) rappresenta il profitto complessivo che lo stesso ritrae dall'impiego di tutti i capitali utilizzati nell'operazione immobiliare al momento della vendita del prodotto edilizio finito, che coincide con l'epoca della stima. In tale voce devono intendersi compresi sia gli interessi attivi sul capitale proprio investito, sia la remunerazione del rischio d'impresa.

L'utile del promotore viene espresso in "percentuale" (p) del valore di mercato dell'immobile trasformato ($\mathbf{V_m}$) ed è quello che un ordinario imprenditore del settore edile potrebbe realizzare. Tale percentuale viene determinata tenendo conto dell'andamento del mercato, del settore d'intervento, della tipologia dell'operazione immobiliare, dell'attendibilità della previsione di tempi, costi e ricavi. Il computo è riportato nella tabella che segue:

Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione V_m (€)	Percentuale p (%)	Utile del Promotore (€)
2.678.960,60	10,00%	267.896,06

E' stato ipotizzato un utile del promotore pari al 10%, in funzione della dimensione dell'intervento, del grado di rischio dello stesso ed in virtù dell'art. 32 comma 2 lettera c (elenco prezzi unitari, computo metrico estimativo e quadro economico del progetto definitivo) del Regolamento di esecuzione del D.Lgs. n.163 del 12 aprile 2006 recante "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE, approvato con DPR n. 207 del 05/10/2010.

5.9.12 Oneri per l'acquisto del bene suscettibile di trasformazione (O_{IA} e O_{FA})

L'operazione di acquisto del bene immobiliare da trasformare è gravata dai seguenti ulteriori oneri:

- gli oneri indiretti di acquisto del bene da trasformare (OIA), sostenuti al momento dell'acquisto del bene da trasformare, comprendenti:

- oneri fiscali;
- oneri di mediazione;
- oneri per consulenze urbanistiche, contrattuali, fiscali, legali e tecniche;
- oneri notarili e /o di passaggio.

Queste quote vengono computate come percentuale del valore di trasformazione attraverso la relazione:

$O_{IA} = t^{*}V_T$

- gli oneri finanziari (O_{FA}) sulla quota "d" dei costi (diretti V_T e indiretti O_{IA}) di acquisto del bene da trasformare,sostenuti alla fine dell'operazione immobiliare.

Tali oneri determinati sulla base del tasso di interesse (i), e sono espressi anch'essi attraverso una percentuale del valore incognito:

$O_{FA} = (V_T + O_{IA}) \times d \times (q^n-1) = (V_T + t \times V_T) \times d \times (q^n-1) = V_T (1+t) \times d \times (q^n-1) = f \times V_T$

con

$f = (1 + t) \times d \times (q^n-1)$

$q = 1 + i$

Le percentuali t ed f definite per il computo degli oneri indiretti e degli oneri finanziari sono riportate nella tabella seguente.

t (%)	d (%)	i (%)	Tempi (mesi maturazione)	$f = (1+t) \times d \times [(1+i)^n-1)]$ (%)
13,00%	60,00%	3,72%	45	9,95%

Il valore "t" sopra riportato è stato ricavato sulla base delle considerazioni di seguito riportate.

- oneri fiscali: il trasferimento del bene da trasformare è soggetto alle imposte di registro in misura pari al 9%, ipotecaria e catastale nella misura fissa;
- oneri di mediazione: generalmente variabili tra l'1% e il 3% del prezzo (nel caso in esame si considera 2%);
- oneri per consulenze urbanistiche, contrattuali, fiscali, legali e tecniche: variabili tra lo 0,25% e l'1% del prezzo d'acquisto (nel caso in esame si considera pari a 0,5%);
- oneri notarili e/o di passaggio: da computarsi fino al 2%.

Dalla somma dei valori sopra riportati, si ottiene una aliquota complessiva relativa agli oneri pari a t = 13%.

• Assunzioni

La stima è stata effettuata nell'ipotesi che i beni, all'epoca della stima, fossero:

- liberi da vincoli locativi;
- conformi alle norme urbanistiche vigenti (regolarità urbanistica);
- privi di gravami, trascrizioni pregiudizievoli, vizi ed oneri fiscali in genere.

5.9.13 Determinazione del valore di mercato del bene da trasformare attualizzato (V_T)

Poiché tutte le componenti di rischio sono state conglobate nella voce di costo relativa all'utile del promotore, l'attualizzazione rappresenta un mero trasferimento di somme monetarie da un momento temporale a un altro e il tasso di attualizzazione è quindi pari a quello di investimenti privi di rischio di durata simile a quella dell'operazione immobiliare considerata.
Nella tabella che segue sono attualizzati il valore di mercato del prodotto della trasformazione

(V_m), dei costi diretti e indiretti di trasformazione (C_T) ripartiti fra capitale a debito e capitale proprio, degli oneri finanziari (O_{FT}) e dell'utile del promotore (U_P).

Il **saggio di attualizzazione r** è stato ricavato considerando investimenti a rischio nullo - Rendistato Giugno 2026 - indice generale (fonte Banca d'Italia Eurosistema).

Dettaglio voci	Valore(€)	r (%)	Tempi (mesi)	$1/(1+r)^n$	Valore attualizzato (€)
Valore di mercato del bene trasformato V_m	2.678.960,60	3,37%	45	0,8832	2.366.019,94
30% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale Proprio	194.609,56		15	0,9594	186.716,00
70% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale Proprio	454.088,97		27	0,9282	421.475,37
30% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale a Debito	291.914,34		45	0,8832	257.814,60
70% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale a Debito	681.133,46		45	0,8832	601.567,39
Oneri di urbanizzazione - Capitale Proprio	39.259,27		15	0,9594	37.666,88
Oneri di urbanizzazione - Capitale a Debito	58.888,91		45	0,8832	52.009,85
30% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale Proprio	23.206,87		15	0,9594	22.265,58
70% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale Proprio	54.149,37		27	0,9282	50.260,25
30% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale a Debito	34.810,31		45	0,8832	30.743,97
70% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale a Debito	81.224,06		45	0,8832	71.735,93
Oneri finanziari sui costi (O_{FT})	79.801,54		45	0,8832	70.479,58
Utile del Promotore (U_P)	267.896,06		45	0,8832	236.601,99

Il valore di mercato del bene oggetto di stima è determinato attraverso la formula

$$V_T = \frac{V_m/q^n - (\Sigma_j C_{TTj}/q^{nj} + O_U/q^n + \Sigma_k C_{Gk}/q^{nk} + O_{FT}/q^n + U_P/q^n)}{[1 + t + f/q^n]}$$

dove $q = 1 + r$ con r = saggio di attualizzazione;

C_{TTj} = Quota del costo tecnico di trasformazione;

C_{Gk} = Quota del costo di gestione.

Nella tabella seguente è riportato il calcolo del valore di mercato determinato con il procedimento del valore di trasformazione.

$V_m/(1+r)^n$	$\Sigma_j C_{TTi}/q^{nj} + O_u/q^n + \Sigma_k C_{Gk}/q^n + O_{FT}/q^n + U_P/q^n$	Incidenza oneri per l'acquisto del bene da trasformare $[1+ t + f/(1+r)^n]$	Valore di mercato del bene da trasformare V_T
a	b	c	$V_T = (a - b)/c$
2.366.019,94	2.039.337,40	1,22	268.234,59

Tabella determinazione del valore di mercato

Valore della Piena Proprietà (€)	268.234,59
Natura del diritto reale	Piena proprietà
Quota del diritto reale (%)	100,00%

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima per la quota parte del diritto reale, espresso in cifra tonda ed arrotondato per difetto, risulta essere pari a euro

268.000,00

5.10 Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach - oggetto della stima: Terreno edificabile sito in GIFFONI SEI CASALI - VIA RIONE, snc

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio antecedente all'epoca della stima;
2. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al subject per epoca e localizzazione, con riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia, e successivo test di ammissibilità di tali beni;
3. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità

di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;

5. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
6. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

• Unità immobiliare ipotizzata ai fini della Stima/Subject

Ai fini della valutazione del **RELITTO STRADALE** valgono le considerazioni esposte sulla potenzialità edificatoria. Alla luce dell'inedificabilità di fatto dell'area, determinata dalla conformazione, il bene risulta maggiormente idoneo ad un **utilizzo pertinenziale** piuttosto che ad un'autonoma utilizzazione edificatoria.
Dalle indagini svolte in sede di sopralluogo e mediante l'analisi degli strumenti cartografici e aerofotogrammetrici, è stato individuato quale unità di riferimento un **locale ad uso deposito** ubicato nella particella 681, confinante con quella in esame. Tale scelta risulta coerente con le caratteristiche del contesto territoriale, caratterizzato dalla presenza di terreni agricoli coltivati, rispetto ai quali il deposito assolve una funzione accessoria e strumentale per il ricovero di attrezzature, materiali e prodotti agricoli. La destinazione pertinenziale individuata appare pertanto quella maggiormente compatibile con le caratteristiche fisiche e funzionali del relitto stradale oggetto di stima, nonché con gli usi effettivamente riscontrabili nelle aree limitrofe.

Uiu tipo o sua porzione	Superficie lorda (m^2)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata (m^2)
Locale ad uso deposito	108,00	1,00	108,00
TOTALE (m^2)			108,00

La superficie ragguagliata dell'unità tipo è pari a mq 108

La superficie indicata è stata determinata applicando le disposizioni di cui al Dpr138/98.

• Beni di confronto (comparables) selezionati

Tabella Comparabile C_a

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Notaio Raul Apicella - Repertorio: 5799 / 4952
Prezzo (€)		40.000,00
Data dell'atto		14/02/2024
Comune:		GIFFONI VALLE PIANA
Zona OMI:		C1
Indirizzo	Toponimo	Via Parma
	Numero civico	31
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	47
	Particella	852
	Subalterno	11
	Categoria	C/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Locale ad uso deposito della consistenza (Dpr 138/98) di 105 m^2. L'accessibilità e i collegamenti viari sono normali.L'altezza è ordinaria e la dotazione impiantistica si assume elevata per la presenza dei servizi igienici.

Tabella Comparabile C_b

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Notaio Luca Restaino - Repertorio: 19992 / 9701
Prezzo (€)		55.000,00
Data dell'atto		23/07/2025
Comune:		GIFFONI SEI CASALI
Zona OMI:		E4
Indirizzo	Toponimo	Via Malche
	Numero civico	69/A
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	37
	Particella	951
	Subalterno	15
	Categoria	C/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Locale ad uso deposito della consistenza (Dpr 138/98) di 148 m^2. L'accessibilità e i collegamenti viari sono normali. L'accessibilità e i collegamenti viari sono normali. L'altezza di 3,20 m è ordinaria e la dotazione impiantistica è si assume elevata per la presenza dei servizi igienici.

Tabella Comparabile C_c

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Notaio Luca Restaino - Repertorio: 20789 / 10248
Prezzo (€)		32.000,00
Data dell'atto		07/04/2026
Comune:		GIFFONI SEI CASALI
Zona OMI:		E4
Indirizzo	Toponimo	Via Serroni
	Numero civico	31
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	34
	Particella	702
	Subalterno	8
	Categoria	C/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Locale ad uso deposito della consistenza (Dpr 138/98) di 99 m^2. L'accessibilità e i collegamenti viari sono normali. L'altezza di 2,70 m è ordinaria e la dotazione impiantistica è normale.

Tabella Comparabile C_d

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Notaio Carlo Carbone - Repertorio: 19808 / 14872
Prezzo (€)		58.000,00
Data dell'atto		23/03/2026
Comune:		GIFFONI VALLE PIANA
Zona OMI:		C2
Indirizzo	Toponimo	Via Valentino Fortunato
	Numero civico	-
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	50
	Particella	262
	Subalterno	12
	Categoria	C/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Locale ad uso deposito della consistenza (Dpr 138/98) di 159 m^2. L'accessibilità e i collegamenti viari sono normali. L'altezza di 4,40 m si assume superiore all'ordinario e la dotazione impiantistica è normale.

• Tabella delle caratteristiche

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Tabella caratteristiche

Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Dotazione Impiantistica	Carente	0
	Normale	1
	Elevata	2
Accessibilità e Collegamenti viari	Scadente	0
	Normale	1
	Ottima	2
Altezza	Inferiore all'ordinaria	0
	Ordinaria	1
	Superiore all'ordinaria	2
Consistenza	Superficie edificabile (m^2)	n
	Cubatura edificabile (m^3)	n

• Tabella degli immobili in comparazione

Nella Tabella "A" - Immobili in comparazione, sia per l'immobile ipotizzato ai fini della stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

• Tabella Test di ammissibilità

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile ipotizzato ai fini della stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione. Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche "epoca del dato" e "localizzazione dell'immobile" si effettuano le seguenti operazioni:

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente Ke, che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente Ke, infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile;

- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare, mediante il coefficiente Kl, che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima.

Nella Tabella "B" - Test di ammissibilità, sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i coefficienti Ke e Kl, nonchè il prezzo unitario corretto (p'ci), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (pci) per i suddetti coefficienti. Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile ipotizzato ai fini della stima, ampliato dei costi unitari previsti per lavori di manutenzione, considerato che la quotazione OMI è in genere riferita allo stato manutentivo normale. Nella tabella viene indicato il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale (C') e il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo (C"). Di conseguenza, per tener conto dei possibili diversi stati manutentivi dei comparabili, l'intervallo di confronto è cosi determinato: (valore minimo OMI – C'); (valore massimo OMI + C"). Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

Con riferimento al passaggio tra i due livelli dello **stato manutentivo della uiu**, si precisa che i costi indicati sono stati ottenuti utilizzando il Prezzario ACEN (aggiornato al 2020) rivalutato con indice ISTAT. Il costo risultante è diviso per due, in ragione del fatto che i costi indicati dal prezzario sono quelli da sostenere per passare da uno stato manutentivo scadente ad uno stato manutentivo ottimo, mentre nella Tabella "B" i passaggi di livello sono distinti in scadente-normale e normale-ottimo.
Le voci di costo prese in considerazione sono quelle di seguito riportate.

Stato manutentivo della u.i.u. - ACEN 2020 - B.09.NC.01.A
Intonaci: incidenza 50,63%
Tinteggiatura: incidenza 29,53
Impianto elettrico: incidenza 19,84%
Prezzo unitario rilevato: 138,12 euro/m^2
Aggiornamento temporale: 1,215*
Prezzo unitario rivalutato: 167,81 euro/m^2
Prezzo unitario applicato: 83 euro/m^2

*Coefficiente di aggiornamento temporale del prezzario alla data della stima (indice ISTAT): il valore riportato si riferisce all'indice riguardante i prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (Foi). Nel caso in esame l'aggiornamento riguarda il periodo che va da gennaio 2020 (data di aggiornamento del prezzario ACEN utilizzato) a giugno 2026 (epoca della stima).

• Tabella dei dati

Nella Tabella "C" - Dati, sono indicate per tutte le caratteristiche prese in esame le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile ipotizzato ai fini della stima.

• Tabella dei prezzi impliciti

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato/riallineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile ipotizzato ai fini della stima; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

Dalle indagini eseguite sui luoghi riguardanti le consuetudini vigenti, i pareri di diversi operatori del settore e le offerte di agenzie immobiliari, sono stati scelti i rapporti mercantili usati per la determinazione dei prezzi impliciti. Tali rapporti mercantili esprimono, infatti, le informazioni di mercato che sono di interesse per la stima immobiliare. Per l'immobile in stima sono stati utilizzati quelli di maggiore appetibilità commerciale in ambito locale, risultando i più appropriati in termini di confronto tra i vari comparabili di riferimento.

• Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutative, si procede a calcolare il valore dell'immobile ipotizzato ai fini della stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile ipotizzato. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile ipotizzato (Δqi). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{corretto} = P_{Ci} + \Sigma\Delta P_i$.
Il più probabile valore di mercato del bene ipotizzato ai fini della stima è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

Precisazioni sulla "Determinazione del valore di mercato unitario del bene oggetto di stima"
Il valore unitario dell'area viene determinato, in questo contesto, applicando un coefficiente di ragguaglio della superficie pari al 10%, fino alla superficie dell'unità principale, e del 2% per la superficie eccedente, in accordo con le indicazioni fornite dal manuale dell'Osservatorio del Mercato immobiliare per il calcolo delle consistenze. Considerato, pertanto, che l'unità principale ha una superficie di 108 m^2 e che l'area in valutazione ha una superficie di 397 m^2, si ottiene una superficie ragguagliata di 16,58 m^2, corrispondente ad un coefficiente di ragguaglio complessivo pari a 4,176%.

TABELLA A - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare			COMPARABILI (C_i = comparables)				IMMOBILE IN STIMA (S= subject)
Terreni edificabili			C_a	C_b	C_c	C_d	
Dati di Riferimento	Fonte		Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	
	Estremi		Notaio Raul Apicella - Repertorio: 5799 / 4952	Notaio Luca Restaino - Repertorio: 19992 / 9701	Notaio Luca Restaino - Repertorio: 20789 / 10248	Notaio Carlo Carbone - Repertorio: 19808 / 14872	
	Prezzo o valore assunto (€)		40.000,00	55.000,00	32.000,00	58.000,00	
	Epoca dato (Semestre/anno)		1/2024	2/2025	1/2026	1/2026	1/2026
	Comune		GIFFONI VALLE PIANA	GIFFONI SEI CASALI	GIFFONI SEI CASALI	GIFFONI VALLE PIANA	GIFFONI SEI CASALI
	Indirizzo	Toponimo	Via Parma	Via Malche	Via Serroni	Via Valentino Fortunato	Prepezzano
		Numero civico	31	69/A	31	-	-
	Catastali	Sezione	-	-	-	-	-
		Foglio	47	37	34	50	30
		Particelle	852	951	702	262	681
		Subalterno	11	15	8	12	-
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		C1	E4	E4	C2	E3
	Valori all epoca del comparable	Minimo €/m^2	385,00	375,00	375,00	375,00	
		Massimo €/m^2	480,00	465,00	465,00	465,00	
	Valori all epoca della stima	Minimo €/m^2	375,00	375,00	375,00	375,00	375,00
	1/2026	Massimo €/m^2	465,00	465,00	465,00	465,00	465,00
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza		Superficie in m^2 105,00	Superficie in m^2 148,00	Superficie in m^2 99,00	Superficie in m^2 159,00	Superficie in m^2 108,00
	Altezza		Ordinaria	Ordinaria	Ordinaria	Superiore all'ordinaria	Ordinaria
	Accessibilità e Collegamenti viari		Normale	Normale	Normale	Normale	Normale

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C_i = comparables)								IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
Terreni edificabili		C_a		C_b		C_c		C_d			
Caratteristiche oggetto di confronto	Dotazione Impiantistica	Elevata		Elevata		Normale		Normale		Normale	

TABELLA B - TEST DI AMMISSIBILITA'

IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITA' (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)		C_a	C_b	C_c	C_d	IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
Zona OMI		C1	E4	E4	C2	E3	
Prezzo rilevato		40.000,00	55.000,00	32.000,00	58.000,00	V_{OMI} min. = euro/m^2	375,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	1/2024	2/2025	1/2026	1/2026	V_{OMI} max. = euro/m^2	465,00
	Valore centrale OMI (euro/m^2)(zona ed epoca comparable)	432,50	420,00	420,00	420,00	C' (euro/m^2)(da scadente a normale)	83,00
	Coefficiente epoca Kei (nella zona del comparable) (V OMI epoca stima/V OMI epoca comparable	0,97	1,00	1,00	1,00	C'' (euro/m^2)(da normale a ottimo)	83,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (euro/m^2) (zona comparable all'epoca stima)	420,00	420,00	420,00	420,00	Epoca stima:	1/2026
	Coefficiente localizz. Kli (all epoca della stima) (V_{OMI} zona subject / V_{OMI} zona comparable)	1,00	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OMI = euro/m^2 (zona ed epoca subject)	420,00
Consistenza ragguagliata S_{Tci} (m^2)		105,00	148,00	99,00	159,00	108,00	
Prezzo unitario p_c (euro/m^2) (prezzo rilevato/sup. ragg.)		380,95	371,62	323,23	364,78	Prezzo min. ammissibile = euro/m^2 (V_{OMI} min - C')	292,00
Prezzo unitario omogeneizzato $p_c = p_{Ci}$ x ke x kl (euro/m^2)		369,94	371,62	323,23	364,78	Prezzo max ammissibile = euro/m^2 (V_{OMI} max +C'')	548,00
Prezzo complessivo omogeneizzato $P_c = p_{Ci}$ x S_T (euro)		38.843,93	55.000,00	32.000,00	58.000,00	$p'_{c\ min}$ = euro	323,23
Dato ammissibile (SI o NO)		SI	SI	SI	SI		

TABELLA C - DATI

IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd			
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m^2	105,00	Superficie in m^2	148,00	Superficie in m^2	99,00	Superficie in m^2	159,00	Superficie in m^2	108,00
c2	Altezza	Ordinaria	1,00	Ordinaria	1,00	Ordinaria	1,00	Superiore all'ordinaria	2,00	Ordinaria	1,00
c3	Accessibilità e Collegamenti viari	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c4	Dotazione Impiantistica	Elevata	2,00	Elevata	2,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00

TABELLA D - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unita di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI			
N. ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x $p_{c\ min}$	euro/m^2	1,000	323,23	323,23	323,23	323,23
c2	Altezza	Kc2 x P'ci	€	0,100	3.884,39	5.500,00	3.200,00	5.800,00
c3	Accessibilità e Collegamenti viari	Kc3 x P'ci	€	0,080	3.107,51	4.400,00	2.560,00	4.640,00
c4	Dotazione Impiantistica	Kc4 x P'ci	€	0,070	2.719,08	3.850,00	2.240,00	4.060,00

TABELLA E - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd			
N	Identificativo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza ragguagliata	3,00	969,70	-40,00	-12.929,29	9,00	2.909,09	-51,00	-16.484,85		
c2	Altezza	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-5.800,00		
c3	Accessibilità e Collegamenti viari	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c4	Dotazione Impiantistica	-1,00	-2.719,08	-1,00	-3.850,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
CORREZIONE DEL PREZZO	∑ ΔPi	-1.749,38		-16.779,29		2.909,09		-22.284,85			
	P'C	38.843,93		55.000,00		32.000,00		58.000,00			
	P'C + ∑ ΔP	37.094,55		38.220,71		34.909,09		35.715,15			
1^ SINTESI	p_c corretto	343,47		353,90		323,23		330,70		prezzo unitario medio 1^ sintesi (€/m^2)	337,82
	Δmedio%	1,67%		4,76%		-4,32%		-2,11%		% di scostamento accettato	15,00%
	Esito 1^ sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1^ sintesi (€)	36.484,56

• Determinazione del valore di mercato unitario del bene oggetto di stima

Valore Unitario di Mercato dell'unita principale (€/m^2)	Coefficiente di ragguaglio (%)	Riferimento	Valore Unitario del bene oggetto di stima (€/m^2)
337,82	4,18%	Vedi precisazioni	14,11

La superficie commerciale del bene da stimare è pari a m^2 397

• Assunzioni

La stima è stata effettuata nell'ipotesi che i beni, all'epoca della stima, fossero:

- liberi da vincoli locativi;
- conformi alle norme urbanistiche vigenti (regolarità urbanistica);
- privi di gravami, trascrizioni pregiudizievoli, vizi ed oneri fiscali in genere.

• Determinazione del Valore di mercato

Tabella determinazione del valore di mercato

Valore della Piena Proprietà (€)	5.600,62
Natura del diritto reale	Piena proprietà
Quota del diritto reale (%)	100,00%

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima per la quota parte del diritto reale, espresso in cifra tonda ed arrotondato per difetto, risulta essere pari a euro

5.600,00

6. CONCLUSIONI

Con riferimento agli immobili oggetto di valutazione ricadenti nel territorio comunale di Giffoni Sei Casali (SA), considerato che:

- il Comune di Giffoni Sei Casali (SA), in conseguenza del Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni patrimoniali relativo all'anno 2026 approvato con deliberazione di C.C. n. 11 del 26-03-2026, ha richiesto a quest'Ufficio, con nota prot. n. 154383 del 24-04-2026, una perizia di stima relativa ai seguenti immobili ubicati nel proprio territorio comunale: N.2 locali ad uso ufficio, individuati in Catasto Fabbricati al foglio 31, particella 1583, subalterni 39 e 40, Categoria A/10, superficie catastale rispettivamente di 67 m^2 e 63 m^2; N.2 terreni edificabili, con interclusa porzione di strada (superficie di 143 m^2), individuati in Catasto Terreni al foglio 30, particelle 539 e 545, aventi superficie rispettivamente pari a 1.597 m^2 e 1.735 m^2; porzione di relitto stradale ubicata nel foglio 30 e avente superficie pari a 397 m^2;
- la superficie relativa alla particella 539 si riferisce solo alla porzione di terreno interessata dal Piano delle Alienazioni e non all'intera consistenza della particella, così come specificato

dall'ente richiedente con nota prot. n. 173847 del 13-05-2026;

- le superfici relative alla porzione di strada e al relitto stradale sono state indicate dal Comune nella richiesta di stima;
- in sede di valutazione si è tenuto conto degli elementi e delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche emergenti dalla documentazione presente agli atti d'Ufficio, nonché degli elementi pervenuti a seguito del sopralluogo esterno effettuato il 15/07/2026;
- il valore di mercato dei terreni edificabili e della porzione di strada interclusa è stato stimato attraverso il procedimento del valore di trasformazione, considerando le aree come parte di un unico lotto edificabile;
- il valore di mercato dei locali ad uso ufficio è stato stimato attraverso il procedimento comparativo diretto denominato Market Comparison Approach (MCA);
- il valore di mercato del relitto stradale è stato stimato considerando l'area come pertinenziale di altra unità immobiliare, il cui valore è a sua volta stato determinato attraverso il procedimento comparativo diretto denominato Market Comparison Approach (MCA);
- la stima è stata effettuata nell'ipotesi di conformità dei cespiti alle norme urbanistiche vigenti (regolarità urbanistica) alla data di valutazione e nell'ipotesi di regolarità degli impianti alle norme vigenti, nonché al possesso delle eventuali prescritte autorizzazioni;
- la stima è stata effettuata nell'ipotesi di stato locativo libero;
- la documentazione pervenuta, gli elementi desunti dagli atti di ufficio, le informazioni assunte in sede di sopralluogo e gli strumenti di navigazione sono stati ritenuti sufficienti in quanto caratterizzano esaustivamente gli elementi tecnico economici dei cespiti da stimare;
- la stima è riferita al mese di giugno 2026, data di stipula dell'Accordo di collaborazione;
- l'analisi effettuata da questo Ufficio è di natura strettamente tecnico-estimativa, lasciando all'Ente ogni ulteriore parere di carattere amministrativo;
- il valore stimato può subire variazioni percentuali connesse al grado di completezza delle informazioni a disposizione relative alle caratteristiche dei beni, del livello di attendibilità dei dati di confronto e dell'ordinaria alea insita in ogni giudizio estimale;
- il presente parere è reso esclusivamente per gli scopi indicati in premessa e non è possibile adottarne la validità per usi diversi da questi.

Per le unità immobiliari in esame, precedentemente descritte, con riferimento ai dati tecnico economici acquisiti per cespiti assimilabili e al procedimento di stima adottato, si riepiloga quanto segue:

Tabella di riepilogo

Descrizione sintetica dei beni	Dati catastali				Valore Stimato (€)
	Comune Sezione	Foglio	Particella	Sub.	
Locale ad uso ufficio	GIFFONI SEI CASALI	31	1583	39	73.000,00
Locale ad uso ufficio	GIFFONI SEI CASALI	31	1583	40	60.000,00
Area edificabile composta da due particelle e da una porzione di strada	GIFFONI SEI CASALI	30	539, 545	-	268.000,00

Descrizione sintetica dei beni	Dati catastali				Valore Stimato (€)
	Comune Sezione	Foglio	Particella	Sub.	
Relitto stradale	GIFFONI SEI CASALI / -	30	681	-	5.600,00
TOTALE in c.t. (euro quattrocentoseimilaseicento/00)					406.600,00

Salerno, data del protocollo

IL RESPONSABILE TECNICO

Antonio LEPRE

Firmato digitalmente

IL DIRETTORE

Valentina BARDELLI

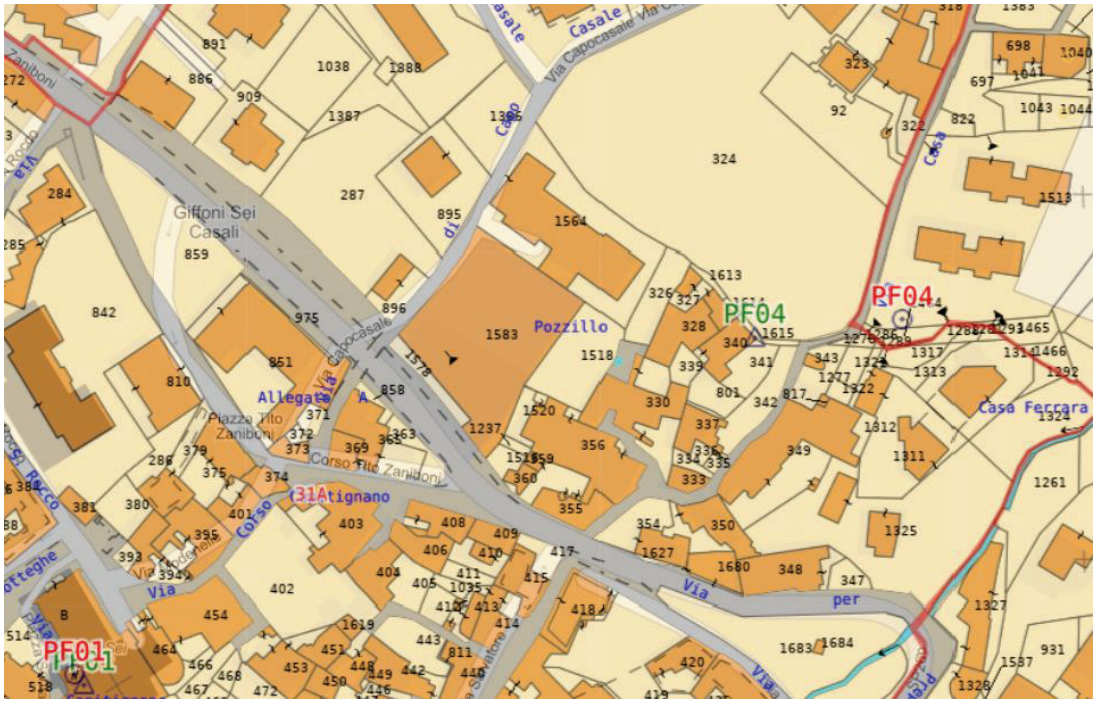
Firmato digitalmente

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

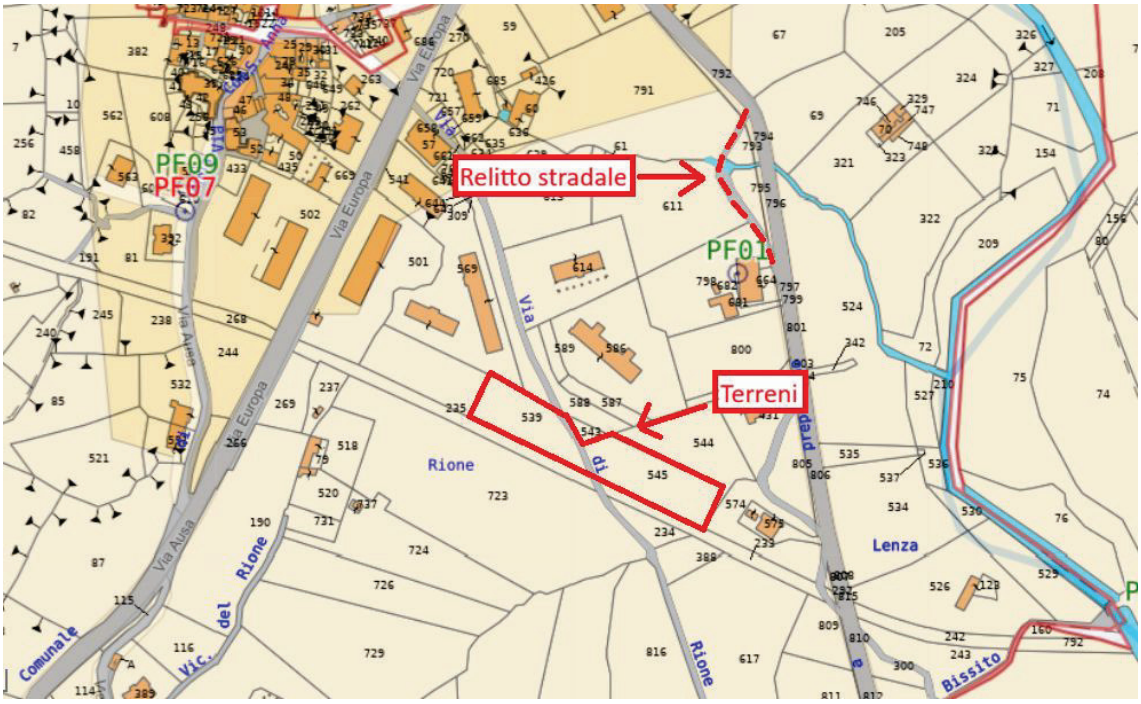
ALLEGATI

A1	Estratti di mappa catastale
A2	Inquadramento territoriale
A3	Inquadramento della zona OMI
A4	Documentazione fotografica
A5	Planimetrie catastali

A1 - Estratti di mappa catastale



Estratto di mappa catastale - Fabbricato foglio 31, particella 1583



Estratto di mappa catastale - Terreni con porzione di strada interclusa (foglio 30, part. 539 e 545) e relitto stradale

A2 - Inquadramento territoriale

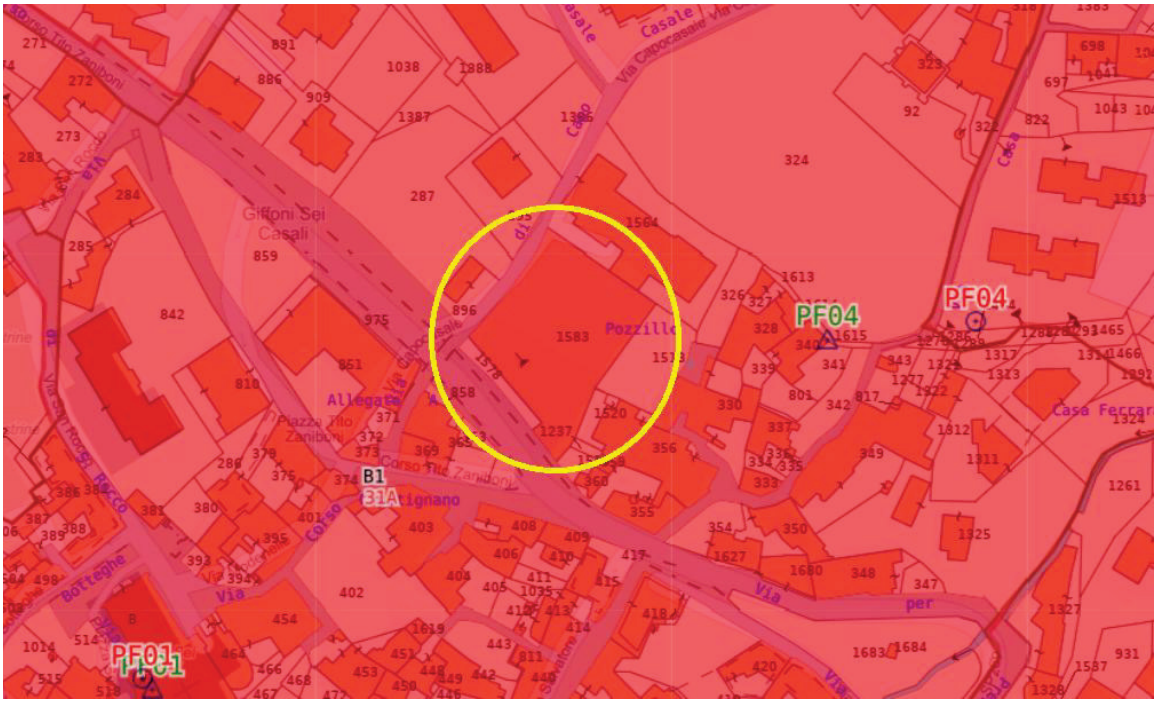


Ortofoto fabbricato - Via Capocasale

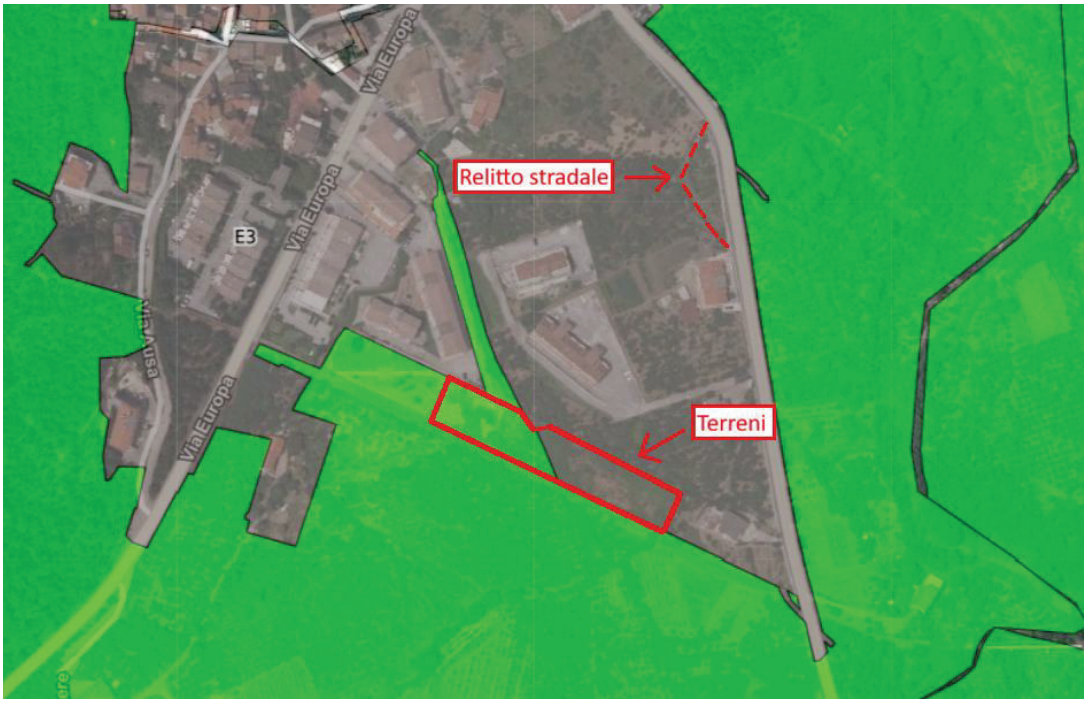


Ortofoto terreni - Località Prepezzano

A3 - Inquadramento della zona OMI

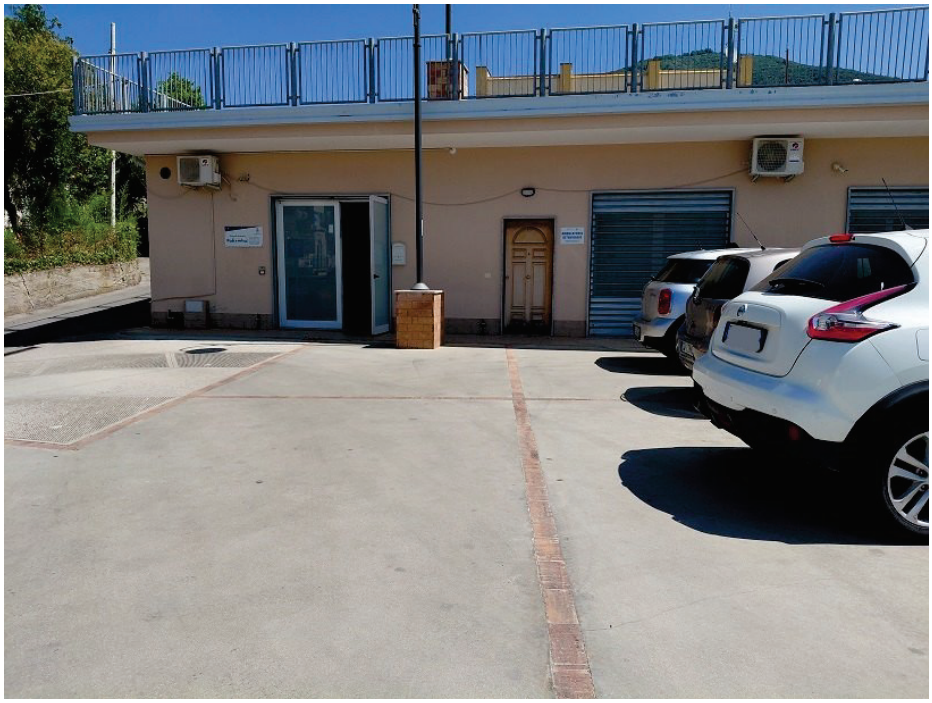


Inquadramento OMI fabbricato - Zona B1



Inquadramento OMI terreni - part. 539 Zona R1 in verde, part. 545 e relitto stradale Zona E3 in grigio

A4 - Documentazione fotografica



Fabbricato locali uso ufficio - da sinistra verso destra, sub. 39 e sub. 40



Fabbricato locali uso ufficio - da sinistra verso destra, sub. 39 e sub. 40



Ingresso locale ufficio - foglio 31, part. 1583, sub. 39



Ripostiglio e bagno da ingresso locale ufficio - foglio 31, part. 1583, sub. 39



Bagno da vano interno locale ufficio - foglio 31, part. 1583, sub. 39



Bagno da vano interno locale ufficio - foglio 31, part. 1583, sub. 39



Ripostiglio da vano interno locale ufficio - foglio 31, part. 1583, sub. 39



Ingresso locale ufficio - foglio 31, part. 1583, sub. 40



Ingresso locale ufficio - foglio 31, part. 1583, sub. 40



Vano interno locale ufficio - foglio 31, part. 1583, sub. 40



Vano interno locale ufficio - foglio 31, part. 1583, sub. 40



Bagno locale ufficio - foglio 31, part. 1583, sub. 40

Via degli Uffici Finanziari, 7 - 84100 Salerno - Tel. 0893062806 - email: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it - pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it



Relitto stradale



Relitto stradale



Relitto stradale



Terreno edificabile - foglio 30, part. 545



Terreno edificabile - foglio 30, part. 545



Terreno edificabile - foglio 30, part. 545



Terreno edificabile - foglio 30, part. 539



Terreno edificabile - foglio 30, part. 539

A5 - Planimetrie catastali

