

GEOM. D'AMBROSIO GIANLUCA
VIA PESCOLE, 52
83036 - MIRABELLA ECLANO (AV)
Partita IVA: 02527860643
Codice fiscale: DMBGLC82M14A509K
Telefono: 3493299119
Cellulare: 3395019081
e-mail: studiog.dambrosio@libero.it
PEC: gianluca.dambrosio@geopec.it

PERIZIA DI STIMA ANALITICA

del più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato
nel Comune di Mirabella Eclano (AV) alla via San Prisco – Frazione Passo

Committente

Comune di Mirabella Eclano



Mirabella Eclano, 28 agosto 2025

Geometra GIANLUCA D'AMBROSIO

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Geometra GIANLUCA D'AMBROSIO**, con studio in Mirabella Eclano (AV), VIA PESCOLE n. 52, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Avellino al n. 3075, a seguito dell'incarico ricevuto in data 27 agosto 2025 da Comune di Mirabella Eclano di redigere perizia di stima analitica, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** dell'immobile sito in Comune di Mirabella Eclano (AV), si è recato in sopralluogo allo stesso, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

1.2 Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso agli stessi, svolto in data 27/08/2025.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

2.1 Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in Mirabella Eclano (AV), frazione Passo Eclano, Via San Prisco, piano Terra.

2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratto di mappa catastale;
- visure catastali attuali;
- planimetrie catastali attuali;
- visure ipotecarie.

3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

- 1) Immobile sito in Comune di Mirabella Eclano (AV), frazione Passo Eclano, Via San Prisco, piano Terra, censito al foglio 11, particella 1238, particella 1239 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*).

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Comune: MIRABELLA ECLANO (AV)
Frazione: Passo Eclano
Indirizzo: Via San Prisco piano Terra

Quote di proprietà:

Comune di Mirabella Eclano (1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Terreni, foglio 11, particella 1238, Seminativo arborato, m² 850, classe 3, reddito dominicale € 2,63, reddito agrario € 3,51, zona urbanistica F1 - Attrezzature Pubbliche
- Catasto Terreni, foglio 11, particella 1239, Seminativo arborato, m² 14.800, classe 3, reddito dominicale € 45,86, reddito agrario € 61,15, zona urbanistica F1 - Attrezzature Pubbliche

Descrizione dell'immobile e confini:

L'immobile da analizzare è situato nel Comune di Mirabella Eclano (AV), alla frazione Passo ed in via San Prisco, e confina, oltre che con la già menzionata strada, per un lato con struttura alberghiera privata, per un lato con vallone San Prisco e per un lato con terreno di proprietà privata. Detta struttura è posizionata in una zona periferica destinata prevalentemente ad area sportiva/ricettiva e agricola. Nell'arco di 700 metri si ha la possibilità di usufruire di servizi come attività commerciali, scuole, poste e banche. La struttura sportiva in oggetto è di proprietà comunale (in attesa di voltura catastale) ed è stata realizzata tra gli anni 2006 e 2010 (vedi delibere di G.C. n. 85 del 21/04/2006 - n. 29 del 03/03/2008 e 112 del 25/07/2008), si sviluppa su un unico piano ed è esposta prevalentemente a Sud/Ovest. Essa è costituita da un'area di gioco destinata al calcio a 11 e da una struttura destinata a locali spogliatoi/w.c.. L'area di gioco ha una superficie di circa 9.050,00 mq. al quale interno vi è anche il locale destinato a spogliatoio/w.c.. Detta area è completamente recintata con muri in c.a. e sovrastante pannelli in lamiera zincata del tipo Orsogril. L'immobile destinato a spogliatoio ha una struttura portante in c.a. che si sviluppa su un unico livello. Al suo interno è posizionato un locale deposito, un locale caldaia e tre locali destinati a spogliatoio/docce di cui due di maggior dimensione. Le pareti interne ed esterne sono intonacate al civile e la pavimentazione è in gres porcellanato. L'area esterna è destinata per circa 1.550,00 mq. a parcheggio e per circa 5.050,00 mq. ad area a verde. Le aree parcheggio e a verde non sono provviste di recinzione.

Stato di conservazione e manutenzione:

L'immobile destinato a spogliatoio/w.c. risulta in buono stato di conservazione e manutenzione generale.

Impianti tecnologici:

Tutti gli impianti della struttura sono a norma ed in buono stato di conservazione e manutenzione.

Finiture:

Le finiture risultano essere in buono stato conservativo e manutentivo.

Norme Piano Urbanistico:

L'immobile ricade in area F/1 - Attrezzature Pubbliche con Vincolo Archeologico

Estratti di mappa:

- Estratto di mappa (allegato A.1)

Visure catastali:

- Nuova visura catastale p.lla 1238 (allegato A.2)
- Nuova visura catastale p.lla 1239 (allegato A.3)

Ispezioni ipotecarie:

- VISURA IPOTECARIA (allegato A.4)

Situazione urbanistica:

- Stralcio PRG (allegato B.1)

5. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «1»

Comune: MIRABELLA ECLANO (AV)
Frazione: Passo Eclano
Dati catastali: Fg. 11, num. 1238, num. 1239

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale - Spogliatoio/w.c.	200,00	100%	200,00
Posti auto scoperti - Parcheggio	1.550,00	70%	1.085,00
Area campo da calcio	8.850,00	100%	8.850,00
Area a verde	5.050,00	25%	1.262,50
Superficie commerciale totale, m²			11.397,50

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terreno	1,00
VETUSTÁ - Età da 10 a 20 anni	0,85
ESPOSIZIONE - Strade	1,00
LUMINOSITÁ - Luminosità maggiore della norma	1,05
FINITURA - Ordinaria	1,00
DISPONIBILITÁ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
Coefficiente globale	0,89

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Accatastamento immobile	€ 4.500,00
Totale	€ 3.500,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 71,00
---------------------------------------	----------------

Valore catastale: € 5.455,13

Valore stimato: € 715.708,03 = (€ 71,00 x 0,89 x m² 11.397,50 - € 4.500,00)

VALORE STIMATO € 715.708,00
(euro settecentoquindicimilasettecentootto/00)

Geometa GIANLUCA D'AMBROSIO

7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto **Geometra GIANLUCA D'AMBROSIO**, con studio in Mirabella Eclano (AV), VIA PESCOLE n. 52, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Avellino al n. 3075, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è pari a:

€ 716.708,00
(euro settecentoquindicimilasettecentootto/00
)

Tanto doveva Il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Mirabella Eclano, 28 agosto 2025

IL TECNICO

Geometra GIANLUCA D'AMBROSIO

8. ALLEGATI

- A.1 - Estratto di mappa
- A.2 - Nuova visura catastale p.IIa 1238
- A.3 - Nuova visura catastale p.IIa 1239
- A.4 - Visura Ipotecaria 1239
- B.1 - Stralcio PRG
- C.1 - Area di giogo
- C.2 - Area di giogo
- C.3 - Ingresso area campo recintata
- C.4 - Area parcheggio
- C.5 - Muro di recinzione in c.a. con sovrastante Orsogril
- C.6 - Prospetto spogliatoio W.C.
- C.7 - Prospetto posteriore Spogliatoio/w.c
- C.8 - Interno Spogliatoio/w.c
- C.9 - Interno Spogliatoio/w.c
- C.10 - Interno Spogliatoio/w.c
- C.11 - Interno Spogliatoio/w.c
- C.12 - Interno Spogliatoio/w.c
- C.13 - Interno Spogliatoio/w.c
- C.14 - Interno locale caldaia ed impianti
- C.15 - Interno locale caldaia ed impianti
- C.16 - Interno locale caldaia ed impianti

GEOM. D'AMBROSIO GIANLUCA
VIA PESCOLE, 52
83036 - MIRABELLA ECLANO (AV)
Partita IVA: 02527860643
Codice fiscale: DMBGLC82M14A509K
Telefono: 3493299119
Cellulare: 3395019081
e-mail: studiog.dambrosio@libero.it
PEC: gianluca.dambrosio@geopec.it

ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA

del più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato
in Comune di Mirabella Eclano (AV)

Committente

Comune di Mirabella Eclano

A. SITUAZIONE IPO-CATASTALE

- A.1 - Estratto di mappa*
A.2 - Nuova visura catastale p.lla 1238
A.3 - Nuova visura catastale p.lla 1239
A.4 - VISURA IPOTECARIA 1239



N=24100

E=6000

2 Particelle: 1238,1239

Comune: (AV) MIRABELLA ECLANO
Foglio: 11

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T47377/2025

26-Ago-2025 10:27:10

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **26/08/2025**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/08/2025

Dati identificativi: Comune di **MIRABELLA ECLANO (F230) (AV)**

Foglio **11** Particella **1238**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 2,63**

agrario **Euro 3,51**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **3**

Superficie: **850 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 16/01/2007 Pratica n. AV0170886 in atti dal 16/01/2007 (n. 170886.1/2006)

> Dati identificativi

Comune di **MIRABELLA ECLANO (F230) (AV)**

Foglio **11** Particella **1238**

FRAZIONAMENTO del 16/01/2007 Pratica n. AV0170886 in atti dal 16/01/2007 (n. 170886.1/2006)

> Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 2,63**

agrario **Euro 3,51**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **3**

Superficie: **850 m²**

FRAZIONAMENTO del 16/01/2007 Pratica n. AV0170886 in atti dal 16/01/2007 (n. 170886.1/2006)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 4**

> **1. BUONOPANE Clementina
(CF BNPCMN44P56F230V)**

nata a MIRABELLA ECLANO (AV) il 16/09/1944
Diritto di: Proprieta' per 3/6 (deriva dall'atto 1)

1. CORREZIONE INTESTAZIONI CATASTALI del
05/02/2024 Sede TEF Registrazione Volume 88888 n.
66643 - SUCCESSIONE TESTAMENTARIA DI
SCOPPETTUOLO ANTONIO - ALL. NOTA N.
2944/2025 - ISTANZA N. 28739/2025 Voltura n.
8874.1/2025 - Pratica n. AV0021118 in atti dal
12/03/2025

> **2. SCOPPETTUOLO Antonella
(CF SCPNNL72D58A509P)**

nata a AVELLINO (AV) il 18/04/1972
Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 1)

> **3. SCOPPETTUOLO Giancarlo
(CF SCPGCR68L22F230P)**

nato a MIRABELLA ECLANO (AV) il 22/07/1968
Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 1)

> **4. SCOPPETTUOLO Massimo
(CF SCPMSM74C28A509E)**

nato a AVELLINO (AV) il 28/03/1974
Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 1)

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **26/08/2025**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/08/2025

Dati identificativi: Comune di **MIRABELLA ECLANO (F230) (AV)**
Foglio **11** Particella **1239**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 45,86**
agrario **Euro 61,15**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **3**

Superficie: **14.800 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 16/01/2007 Pratica n. AV0170886 in atti dal 16/01/2007 (n. 170886.1/2006)

> **Dati identificativi**

Comune di **MIRABELLA ECLANO (F230) (AV)**
Foglio **11** Particella **1239**

FRAZIONAMENTO del 16/01/2007 Pratica n. AV0170886 in atti dal 16/01/2007 (n. 170886.1/2006)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 45,86**
agrario **Euro 61,15**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **3**

Superficie: **14.800 m²**

FRAZIONAMENTO del 16/01/2007 Pratica n. AV0170886 in atti dal 16/01/2007 (n. 170886.1/2006)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

> **1. BUONOPANE Clementina**
(CF BNPCMN44P56F230V)

nata a MIRABELLA ECLANO (AV) il 16/09/1944

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 in regime di
comunione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. FRAZIONAMENTO del 16/01/2007 Pratica n.
AV0170886 in atti dal 16/01/2007 (n. 170886.1/2006)

> **2. SCOPPETTUOLO Antonio**
(CF SCPNTN36E28E206U)

nato a GROTTAMINARDA (AV) il 28/05/1936

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 in regime di
comunione dei beni (deriva dall'atto 1)

Direzione Provinciale di AVELLINO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 26/08/2025 Ora 09:37:57
Pag. 1 - Fine

**Ispezione telematica esente per fini
istituzionali**

Ispezione n. T28794 del 26/08/2025

per immobile
Motivazione Urbanistica
Richiedente DPTNRC

Dati della richiesta

Immobile : Comune di MIRABELLA ECLANO (AV)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 11 - Particella 1239

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 18/01/1996 al 25/08/2025

Elenco immobili

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

GEOM. D'AMBROSIO GIANLUCA
VIA PESCOLE, 52
83036 - MIRABELLA ECLANO (AV)
Partita IVA: 02527860643
Codice fiscale: DMBGLC82M14A509K
Telefono: 3493299119
Cellulare: 3395019081
e-mail: studiog.dambrosio@libero.it
PEC: gianluca.dambrosio@geopec.it

ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA

del più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato
in Comune di Mirabella Eclano (AV)

Committente

Comune di Mirabella Eclano

B. SITUAZIONE URBANISTICA

B.1 - stralcio prg

GEOM. D'AMBROSIO GIANLUCA
VIA PESCOLE, 52
83036 - MIRABELLA ECLANO (AV)
Partita IVA: 02527860643
Codice fiscale: DMBGLC82M14A509K
Telefono: 3493299119
Cellulare: 3395019081
e-mail: studiog.dambrosio@libero.it
PEC: gianluca.dambrosio@geopec.it

ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA

del più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato
in Comune di Mirabella Eclano (AV)

Committente

Comune di Mirabella Eclano

C. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- C.1 - Area di giogo*
 - C.2 - Area di giogo*
 - C.3 - Ingresso area campo recintata*
 - C.4 - Area parcheggio*
 - C.5 - muro di recinzione in c.a. con sovrastante orsogril*
 - C.6 - Prospetto spogliatoio W.C.*
 - C.7 - Prospetto posteriore Spogliatoio/w.c*
 - C.8 - Interno Spogliatoio/w.c*
 - C.9 - Interno Spogliatoio/w.c*
 - C.10 - Interno Spogliatoio/w.c*
 - C.11 - Interno Spogliatoio/w.c*
 - C.12 - Interno Spogliatoio/w.c*
 - C.13 - Interno Spogliatoio/w.c*
 - C.14 - Interno locale caldaia ed impianti*
 - C.15 - Interno locale caldaia ed impianti*
 - C.16 - Interno locale caldaia ed impianti*
-



Fotografia C.1 - Area di giogo



Fotografia C.2 - Area di giogo



Fotografia C.3 - Ingresso area campo recintata



Fotografia C.4 - Area parcheggio



Fotografia C.5 - muro di recinzione in c.a. con sovrastante orso-gril



Fotografia C.6 - Prospetto spogliatoio W.C.



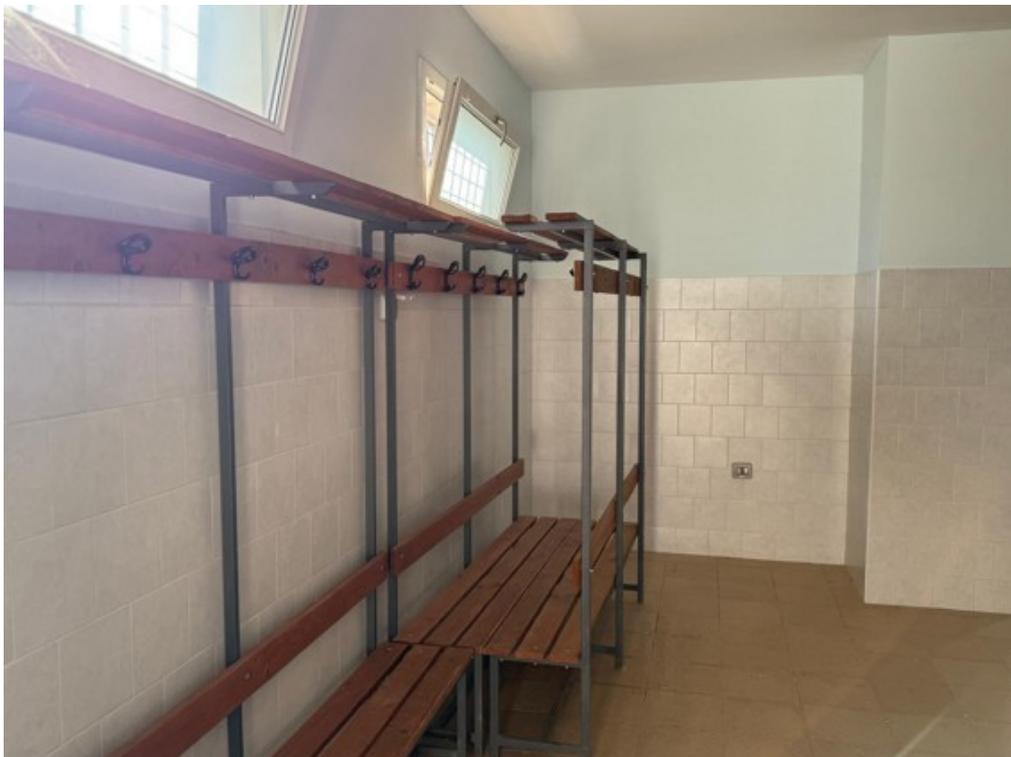
Fotografia C.7 - Prospetto posteriore Spogliatoio/w.c



Fotografia C.8 - Interno Spogliatoio/w.c



Fotografia C.9 - Interno Spogliatoio/w.c



Fotografia C.10 - Interno Spogliatoio/w.c



Fotografia C.11 - Interno Spogliatoio/w.c



Fotografia C.12 - Interno Spogliatoio/w.c



Fotografia C.13 - Interno Spogliatoio/w.c



Fotografia C.14 - Interno locale caldaia ed impianti



Fotografia C.15 - Interno locale caldaia ed impianti



Fotografia C.16 - Interno locale caldaia ed impianti