

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 Santa Barbara - Frazione Pianopantano

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 26/08/2025.

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) alla Via Santa Barbara, snc.

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), Via Santa Barbara, piano Terra, censito al foglio 16, particella 1253 sub. 2 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*).

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Comune: MIRABELLA ECLANO (AV)
Frazione: Pianopantano
Indirizzo: Via Santa Barbara - Piano Terra

Quote di proprietà:

Comune di Mirabella Eclano (1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 16, particella 1253, sub. 2, cat. D/6, rendita € 3.660,00, zona urbanistica F1 - Attrezzature Pubbliche

Descrizione dell'immobile e confini:

L'immobile da analizzare è situato nel Comune di Mirabella Eclano (AV), in via Santa Barbara, alla frazione Pianopantano e confina, oltre che con la già menzionata strada, per due lati con polo universitario Univerest e per un lato con terreno di proprietà privato. Detta struttura è posizionata in una zona semi-centrale destinata prevalentemente ad area sportiva/residenziale. Nell'arco di 300 metri si ha la possibilità di usufruire di servizi come attività commerciali, università e strutture sportive. La struttura sportiva in oggetto è di proprietà comunale ed è stata realizzata tra gli anni 2000 e 2012 (vedi delibere di G.C. n. 161 del 14/04/1998 - n. 389 del 12/10/1999 - n. 105 del 01/06/2000 - n. 156 del 30/07/2003 e 48 del 25/03/2008), si sviluppa su un unico piano ed è esposto prevalentemente a Nord/Est. Essa è costituita da due strutture portanti separate, una destinata a campo di gioco/bar ed una destinata a locali spogliatoi/w.c.. La struttura portante dell'area giochi è costituita da una fondazione a travi rovesce con sovrastante struttura ad arco in legno lamellare posti ad interasse costante e da una membrana di copertura in pvc montata esternamente a quest'ultima. All'interno sono situati un campo di calcio a 5, un campo di padel e un'area destinata a bar. L'immobile destinato a spogliatoio ha una struttura portante in muratura di tufo che si sviluppa su un unico livello. Al suo interno è posizionato un locale deposito e tre locali destinati a spogliatoio/docce di cui due di maggior dimensioni. Le pareti interne sono intonacate al civile e quelle esterne sono rivestite con blocchetti di tufo facciavista. L'area esterna è pavimentata con calcestruzzo levigato ed è recintata con pannelli in lamiera zincata del tipo Orsogril.

Stato di conservazione e manutenzione:

L'immobile risulta in ottimo stato di conservazione e manutenzione generale.

Impianti tecnologici:

Tutti gli impianti, sia dell'area giochi che quella destinata a spogliatoio, sono a norma ed in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

Finiture:

Le finiture risultano essere in ottimo stato conservativo e manutentivo.

Norme Piano Urbanistico:

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

Estratti di mappa:

- ESTRATTO DI MAPPA DEL FOGLIO DI MAPPA N. 16 (allegato A.1)

Visure catastali:

- VISURA CATASTALE (allegato A.2)

Planimetrie catastali:

- PLANIMETRIA (allegato A.3)

Ispezioni ipotecarie:

- VISURA IPOTECARIA (allegato A.4)

Situazione urbanistica:

- STRALCIO PRG COMUNALE (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: Pianopantano

Dati catastali: Fg. 16, num. 1253, sub. 2

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

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale - Campo area di gioco	1.195,00	100%	1.195,00
Unità principale - Area Bar	109,00	100%	109,00
Unità principale - Spogliatoio/w.c.	100,00	100%	100,00
Logge, patii e porticati - Tettoia	16,00	35%	5,60
Posti auto scoperti - Parcheggio	200,00	30%	60,00
Area esterna	811,00	10%	81,10
Superficie commerciale totale, m²			1.550,70

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
LIVELLO DI PIANO - Piano terreno	1,00
VETUSTÁ - Età da 21 a 40 anni	0,70
ESPOSIZIONE - Strade	1,00
LUMINOSITÁ - Luminosità maggiore della norma	1,05
FINITURA - Ordinaria	1,00
DISPONIBILITÁ - Locato a canone concordato	0,80
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe G	0,92
Coefficiente globale	0,54

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2024)	€ 540,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2024)	€ 610,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 575,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 582,00
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale: € 230.580,00

Valore OMI: € 891.652,00

Valore medio di mercato: € 481.492,00 = € 575,00 x 0,54 x m² 1.550,70

Valore stimato: € 487.354,00 = € 582,00 x 0,54 x m² 1.550,70

VALORE STIMATO € 487.354,00
(euro quattrocentoottantasettemilatrecentocinquantaquattro/00)

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:

€ 487.354,00

(euro quattrocentottantasettemilatrecentocinquantaquattro/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 - VISURA CATASTALE
- A.3 - PLANIMETRIA
- A.4 - VISURA IPOTECARIA
- B.1 - 6662a230-223f-428a-9837-8c8f2fe04cf9
- C.1 - Prospetto anteriore Area di giogo
- C.2 - Prospetto Posteriore Area di giogo
- C.3 - Interno Area di giogo - Calcio
- C.4 - Interno Area di giogo - Padel
- C.5 - Interno area bar
- C.6 - Interno area bar
- C.7 - Interno area bar
- C.8 - Prospetto anteriore Spogliatoio/w.c
- C.9 - Prospetto laterale sx 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 Spogliatoio/w.c

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 - VISURA CATASTALE
A.3 - PLANIMETRIA
A.4 - VISURA IPOTECARIA



N=24000

E=4400

Comune: (AV) MIRABELLA ECLANO
Foglio: 16
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T46851/2025
26-Ago-2025 10:26:9

1 Particella: 1253

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 26/08/2025

Dati della richiesta	Fabbricati siti nel comune di MIRABELLA ECLANO (F230) provincia AVELLINO - Limitata al foglio: 16
Soggetto individuato	COMUNE DI MIRABELLA ECLANO sede in MIRABELLA ECLANO (AV) (CF: 81002070647)

1. Immobili siti nel Comune di MIRABELLA ECLANO (Codice F230) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		16	1253	2			D/6				Euro 3.660,00	CONTRADA SANTA BARBARA n. SNC Piano T VOLTURA D'UFFICIO del 16/09/2019 Pratica n. AV0004098 in atti dal 19/01/2022 PROVVEDIMENTO DI AUTOTUTELA 3234RCI/2019 (n. 508.1/2022)	Riserva

Immobile 1: Riserva: - Per accertamento d'ufficio in base allo stato di fatto, non ancora convalidato da atto legale, di opere di pubblico interesse portanti intestazione

Totale: Rendita: Euro 3.660,00

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI MIRABELLA ECLANO	81002070647*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 16/09/2019 - PROVVEDIMENTO DI AUTOTUTELA 3234RCI/2019 Voltura n. 508.1/2022 - Pratica n. AV0004098 in atti dal 19/01/2022	

Totale Generale: Rendita: Euro 3.660,00

Unità immobiliari n. 1

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Avellino

Dichiarazione protocollo n. AV0040421 del 17/07/2020
Comune di Mirabella Eclano
Contrada Santa Barbara

civ. SNC

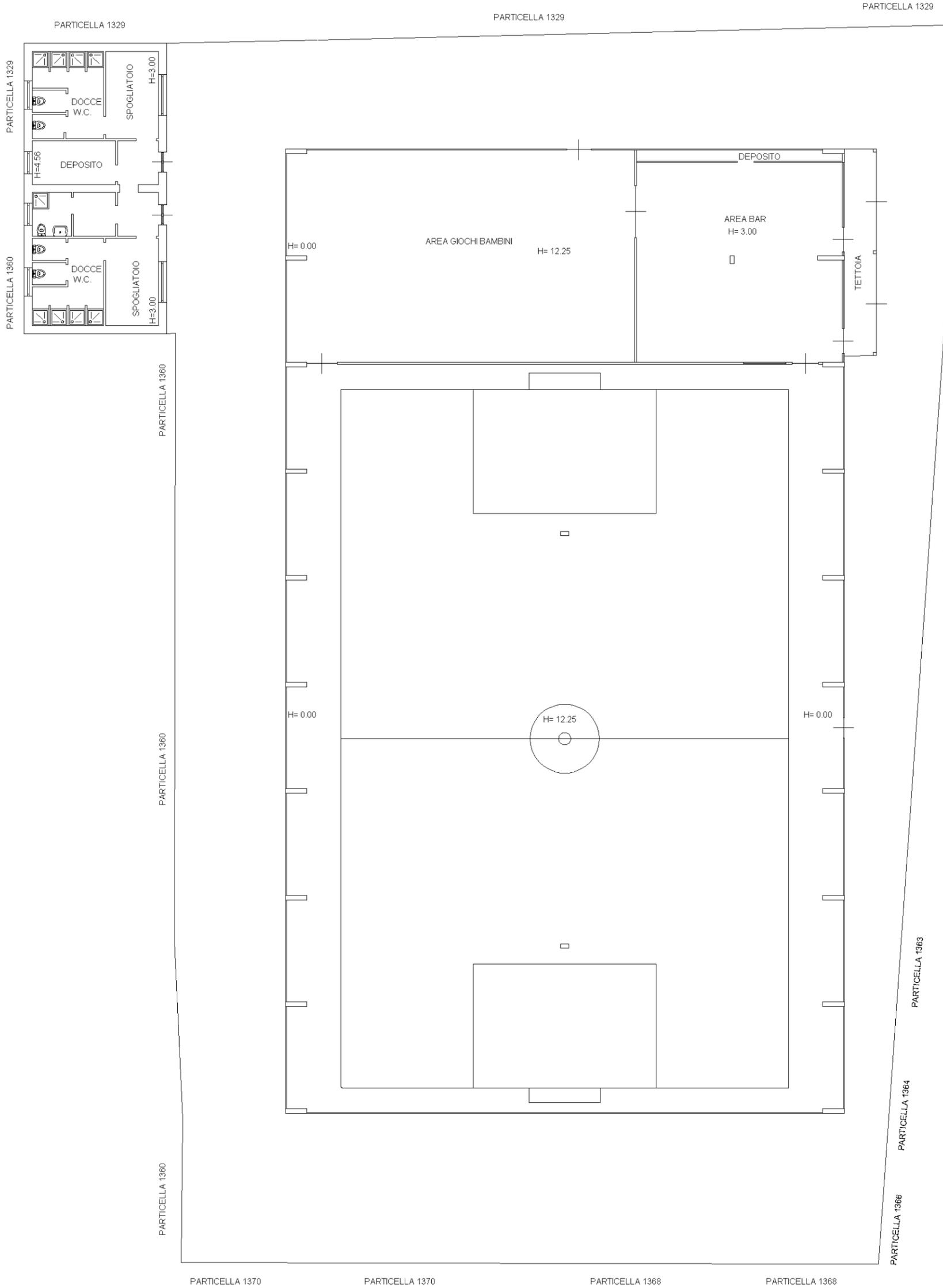
Identificativi Catastali:
Sezione: Foglio: 16
Particella: 1253
Subalterno: 2

Compilata da:
D' Ambrosio Gianluca
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Avellino
N. 3075

Scala 1: 200

PIANO TERRA

Corpo di fabbrica n. 1 (A)



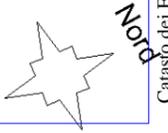
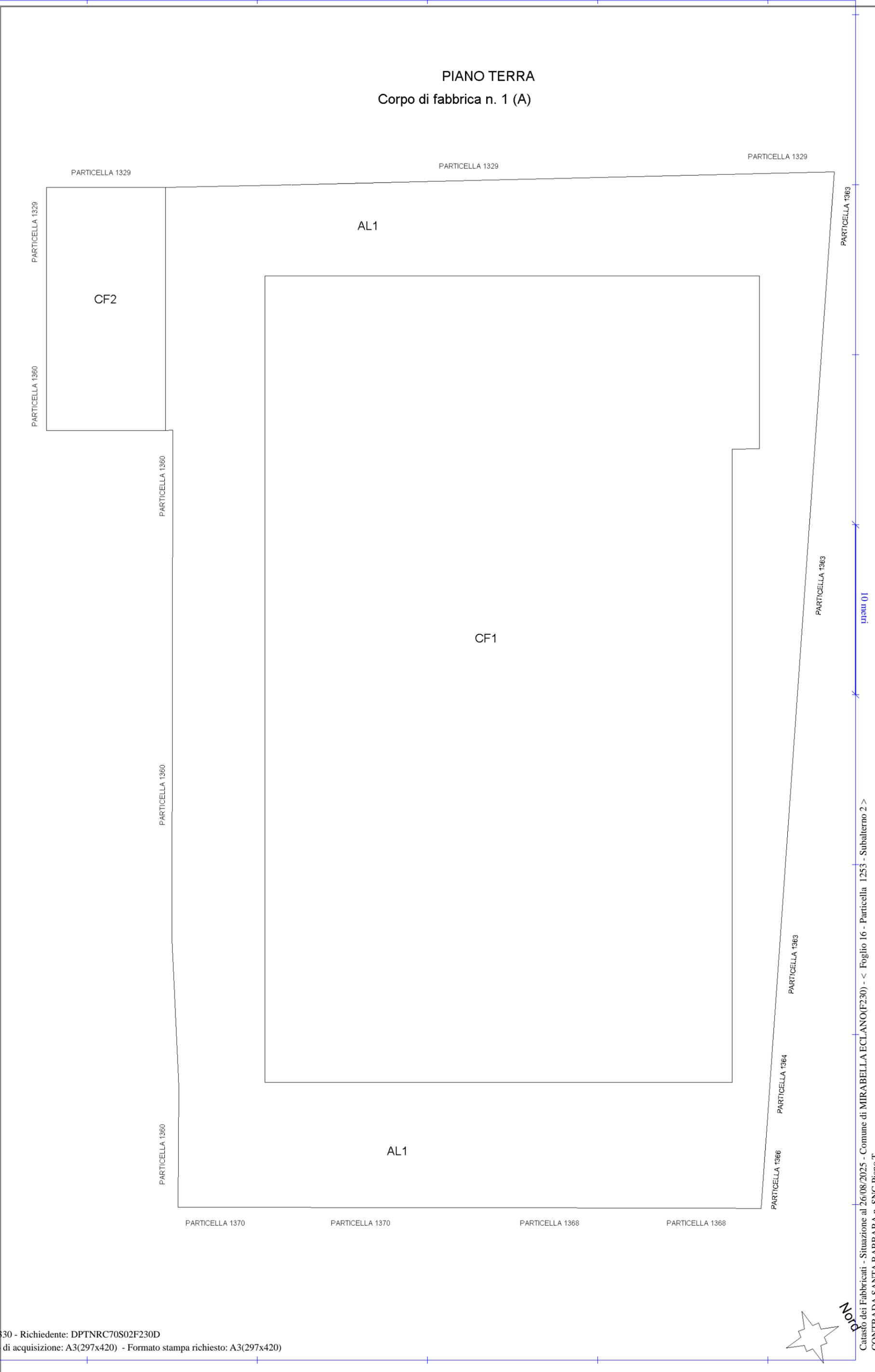
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Avellino

Dichiarazione protocollo n. AV00040421 del 17/07/2020
Comune di Mirabella Eclano
Contrada Santa Barbara

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 16
Particella: 1253
Subalterno: 2

Compilata da:
D' Ambrosio Gianluca
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Avellino
N. 3075

Scala 1: 200



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

Data 26/08/2025 Ora 09:31:54
Pag. 1 - Fine

**Ispezione telematica esente per fini
istituzionali**

Ispezione n. T28098 del 26/08/2025

per immobile
Motivazione Urbanistica
Richiedente DPTNRC

Dati della richiesta

Immobile : Comune di MIRABELLA ECLANO (AV)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 16 - Particella 1253

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 - 6662a230-223f-428a-9837-8c8f2fe04cf9

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 - Prospetto anteriore Area di giogo*
- C.2 - Prospetto Posteriore Area di giogo*
- C.3 - Interno Area di giogo - Calcio*
- C.4 - Interno Area di giogo - Padel*
- C.5 - Interno area bar*
- C.6 - Interno area bar*
- C.7 - Interno area bar*
- C.8 - Prospetto anteriore Spogliatoio/w.c*
- C.9 - Prospetto laterale sx 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 Spogliatoio/w.c*



Fotografia C.1 - Prospetto anteriore Area di gioco



Fotografia C.2 - Prospetto Posteriore Area di giogo



Fotografia C.3 - Interno Area di giogo - Calcio



Fotografia C.4 - Interno Area di giogo - Padel



Fotografia C.5 - Interno area bar



Fotografia C.6 - Interno area bar



Fotografia C.7 - Interno area bar



Fotografia C.8 - Prospetto anteriore Spogliatoio/w.c



Fotografia C.9 - Prospetto laterale sx 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 Spogliatoio/w.c