



## Area Tecnica Seconda

### PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

Oggetto: **Perizia estimativa locale deposito sito alla via Torello n.1/E del Comune di Montecorvino Pugliano**

Il sottoscritto Ing. Paolo Carrafiello, quale Capo Area Tecnica Seconda del Comune di Montecorvino Rovella, redige la presente perizia estimativa relativa all'immobile di cui all'oggetto.

### INDIVIDUAZIONE DEI BENI

#### 1.1 – Via Torello - Montecorvino Pugliano

L'immobile è ubicato al piano terra del fabbricato civile alla via Torello n.1/E, identificato all'Agenzia del Territorio di Salerno nel Comune di Montecorvino Pugliano come di seguito riportato:

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
2	199	3	C/2	138 m <sup>2</sup>	213 m <sup>2</sup>	€ 178,18

#### METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione degli immobili è stata effettuata mediante il metodo comparativo. Il metodo comparativo della stima del valore di un immobile prevede il confronto con altri immobili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella zona di interesse, e oggetto di compravendite recenti. Tenendo conto di quanto sopra, il prezzo di stima sarà valutato sulla base del valore stabilito dall'OMI - Agenzia delle Entrate per le zone specifiche del comune di Montecorvino Pugliano per aree non residenziali – box, con particolare riferimento allo stato di conservazione.

#### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di un locale deposito di vecchia costruzione posto nel centro storico abitato della frazione Torello del Comune di Montecorvino Pugliano, costituito da più ambienti tra loro comunicanti. Versa in cattivo stato di conservazione.



# COMUNE DI MONTECORVINO ROVELLA

- PROVINCIA DI SALERNO -

## Area Tecnica Seconda

### VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE

**Provincia:** SALERNO

**Comune:** MONTECORVINO PUGLIANO

**Fascia/zona:** Extraurbana/RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE

**Codice di zona:** R1

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Non presente

**Destinazione:** Residenziale

**Superficie totale:** 138,00 mq

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	510	760	L	1,7	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	490	730	L	1,6	2,3	L
Box	NORMALE	350	460	L	1,1	1,6	L

### Legenda

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



## Area Tecnica Seconda

### Calcolo valore di stima

Importo utilizzato paragonando locale deposito a locale garage/box : € 350,00/mq.

Calcolo: mq. 138,00 x € 350,00/mq x 0,72 (coeff. di riduzione per vetustà) = € 34.776,00

**VALORE STIMATO:** considerato lo stato dei luoghi, la condizione generale scadente del manufatto e la totale assenza di finiture, può ritenersi che il più probabile valore di mercato dell'immobile possa essere stimato in **€ 35.000,00**.

Il Capo Area Tecnica Seconda

*Ing. Paolo Carrafiello*

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 24/07/2023

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di MONTECORVINO PUGLIANO (Codice:F480)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di SALERNO</b>
	<b>Foglio: 2 Particella: 199 Sub.: 3</b>

#### INTESTATO

1	OSPEDALE GIOVANNINA BASSI DI MONTECORVINO PUGLIANO	(1) Proprieta' 1000/1000
---	--	--------------------------

#### Unità immobiliare dal 09/02/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
<b>1</b>		<b>2</b>	<b>199</b>	<b>3</b>			<b>C/2</b>	<b>1</b>	<b>138 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 213 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 178,18</b>	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/02/2016 Pratica n. SA0035851 in atti dal 09/02/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 14368.1/2016)	
<b>Indirizzo</b>		VIA ANTONIO BELLOSGUARDO n. 5 Piano T											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		-

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F480 - Foglio 2 - Particella 199

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
<b>1</b>		<b>2</b>	<b>199</b>	<b>3</b>			<b>C/2</b>	<b>1</b>	<b>138 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 213 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 178,18</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
<b>Indirizzo</b>		VIA TORELLO n. 5 Piano T											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>		315		<b>Mod.58</b>		-

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 24/07/2023

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	199	3			C/2	1	138 m <sup>2</sup>		L. 345.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA TORELLO n. 5 Piano T										
Notifica						Partita		315		Mod.58		-

#### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	199	3			C/2	1	138 m <sup>2</sup>		Euro 0,36 L. 690	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA TORELLO n. 5 Piano T										
Notifica						Partita		315		Mod.58		-

#### L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OSPEDALE GIOVANNINA BASSI DI MONTECORVINO PUGLIANO		(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Visura telematica esente per fini istituzionali



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 XVII N°652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 24700348

Comune di Montecorvino Pugliano Ditta Conte Capitale

Via Casale Corello N° 5 in Giovannina Bassi  
in Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE

di Montecorvino Pugliano

Talloncino di riscontro

DELLA

SCHEDA NUMERO

**24700348**

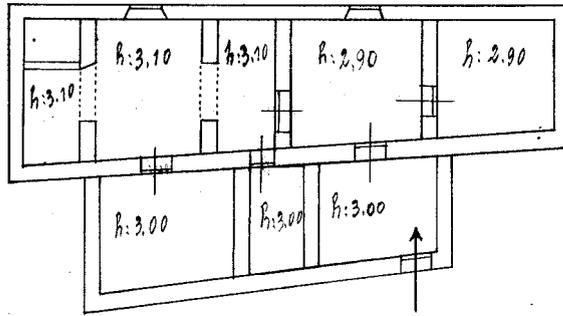
**AVVERTENZA:** Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducendo la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare al sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.

*Off. Ab. Coriello Costantino fu Sabato*

*Giordino Coriello Costantino fu Sabato*

*Off. Ab. Giovanni Coriello*

*Off. Ab. Coriello Antonio fu Filippo*



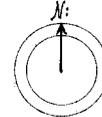
*«Pianterreno»*

Pubblica Via denominata Casale Corello

*2/199/3*

*2/199/3*

ORIENTAMENTO



SCALA di 1: *200*

Compilata dal

*Geometra Giovanni Punzi*  
(Titolo, nome e cognome del Tecnico)

Iscritto all'Albo dei *Geometri*  
della Provincia di *Basilicata*

Data *21 Gen 1999* Firma *Geom. G. Punzi*

