



Area Tecnica Prima

## PERIZIA DI STIMA

del valore di mercato dell'ex Scuola alla via Diana n. 14 della frazione Occiano nel Comune di Montecorvino Rovella (SA) attualmente adibita a Chiesa Ortodossa.

La presente perizia di stima ha la finalità di individuare il più probabile valore di mercato del seguente immobile:

- ex Scuola alla via Diana n. 14 della frazione Occiano nel Comune di Montecorvino Rovella (SA) attualmente adibita a Chiesa Ortodossa.

Il sottoscritto Ing. Paolo Carrafiello, Capo Area Tecnica Seconda del Comune di Montecorvino Rovella, redige la seguente perizia di stima al fine di inserimento nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni del Comune di Montecorvino Rovella, al fine di procedere all'alienazione del bene.

Nel piano di vendita approvato dal Consiglio viene stabilito, per ogni immobile, il prezzo da porre a base della alienazione. Il prezzo da porre a base della alienazione viene determinato sulla base di una perizia di stima effettuata dal Servizio Ufficio Tecnico. I beni sono stimati in base a prezzi di mercato che possano esprimere il valore attuale degli immobili.

Identificazione del bene:

- Comune: Montecorvino Rovella;
- Provincia: Salerno;
- Zona: Zona Periferica ;
- Indirizzo: Via Diana n. 14 della frazione Occiano;
- Stato di Conservazione: Mediocre;
- Identificativi catastali: foglio 12, part. 257;
- Superficie: MQ. 297,00
- Destinazione: Luogo di culto e locali annessi ad abitazione dei monaci.

Descrizione del bene:

L'immobile di che trattasi, costituito da un piano terra ed un piano seminterrato con sovrastante copertura, ha una superficie di circa 297,00 mq., in catasto fabbricati al foglio 12, part. 257 ed è ubicato alla via Diana n. 14 della frazione Occiano del comune di Montecorvino Rovella.

Le strutture ubicate in tale frazione poste a circa 4 km dal centro cittadino sono da ritenersi poco appetibili dal mercato immobiliare sia per la posizione, anche per le condizioni climatiche, sia per le poche abitazioni presenti e soprattutto in quanto priva di attività commerciali di qualsiasi tipo (negozi, alimentari, bar, ecc.) e di trasporti urbani ed extraurbani.

La vetustà dell'immobile oggetto di stima (costruzione all'incirca inizio anni sessanta) necessita di continue opere di manutenzione ordinarie e straordinarie dovute soprattutto alle infiltrazioni di acque ascendenti provenienti dal sottosuolo che invadono le vecchie murature portanti di pietrame rendendo gli ambienti del piano seminterrato umidi e freddi e per niente utilizzabili se non continuamente ristrutturati (rimozioni delle muffe e pitturazioni con prodotti antimuffa). La tettoia di copertura in tegole è oggetto di infiltrazioni di acque meteoriche dovute alla rimozione forzata delle tegole in occasione di eventi meteorici straordinari (venti e piogge forti).



Area Tecnica Prima

Una porzione della superficie del piano seminterrato è destinata a luogo di culto della chiesa Ortodossa mentre la restante parte sia del piano seminterrato che del piano terra-primo è destinata ad abitazione dei monaci.

Attualmente risulta in essere contratto di locazione con la Chiesa Ortodossa.

Identificazione catastale

L'immobile è individuato nel catasto urbano sul foglio 12, particella 505, cat. E/7.

Classificazione urbanistica

Il fabbricato ricade nel vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato con D.C.C. n.14 del 29/07/2021, pubblicato sul B.U.R.C. n.91 del 13/09/2021, come zona: "F3 - Città dei servizi" che comprende le aree occupate da attrezzature collettive pubbliche o private di livello locale e territoriale, che forniscano servizi qualificanti il sistema insediativo.

## 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 Rovella per aree residenziali (assimilabili alle aree per attrezzature pubbliche – aree di culto), con particolare riferimento allo stato di conservazione.

Classifica e attribuisce l'immobile di cui trattasi

**Provincia:** SALERNO

**Comune:** MONTECORVINO ROVELLA

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

**Codice di zona:** R1

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Non presente

**Destinazione:** Residenziale – Area di culto

Destinazioni locali e superfici come valutate e misurate sui luoghi:

Piano Terra

- 1) Ingresso:  $6,95 \times 5,90 = 41,00$  mq;
- 2) Refettorio:  $5,95 \times 5,95 = 35,40$  mq;
- 3) Camera:  $3,60 \times 2,65 = 9,54$  mq;
- 4) Camera:  $3,60 \times 3,15 = 11,34$  mq;
- 5) Bagno:  $1,90 \times 2,25 = 4,27$  mq;
- 6) Disimpegno:  $2,25 \times 3,85 = 8,66$  mq;
- 7) Camera:  $2,70 \times 4,50 = 12,15$  mq;
- 8) Bagno:  $4,50 \times 1,25 = 5,62$  mq;
- 9) Disimpegno:  $4,10 \times 2,50 = 10,25$  mq;
- 10) Camera:  $3,60 \times 2,95 = 10,62$  mq;
- 11) Camera:  $3,60 \times 2,85 = 10,26$  mq;
- 12) Bagno:  $1,70 \times 2,25 = 3,82$  mq;



# COMUNE DI MONTECORVINO ROVELLA

- PROVINCIA DI SALERNO -

Area Tecnica Prima

Totale superficie: 162,93 mq.

Piano Seminterrato – Su tale livello insiste anche un piccolo giardino.

- 1) Salone:  $6,40 \times 5,95 = 38,08$  mq;
  - 2) Cucina:  $5,55 \times 3,35 = 18,59$  mq;
  - 3) Camera:  $4,25 \times 2,55 = 10,84$  mq;
  - 4) Bagno:  $4,25 \times 1,25 = 5,31$  mq;
  - 5) Luogo di culto:  $5,40 \times 5,75 = 31,05$  mq;
  - 6) Luogo di culto:  $5,40 \times 5,40 = 29,16$  mq;
  - 7) Ripostiglio:  $5,50 \times 1,70 = 9,35$  mq
  - 8) Giardino: 50 mq
- Totale superficie: 142,38 mq

Calcolo valore di stima di vendita:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	520	750	L	1,4	1,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	520	740	L	1,3	1,9	L
Box	NORMALE	360	450	L	1,2	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



# COMUNE DI MONTECORVINO ROVELLA

- PROVINCIA DI SALERNO -

---

Area Tecnica Prima

- Normale
- Scadente

## Calcolo valore di stima

Importo utilizzato: € 750,00/mq.

Superficie: 305 mq

Calcolo: mq. 305,00 x € 750,00/mq = € 228.750,00

Corte fabbricato a corpo: € 30.000,00

**VALORE STIMATO:** considerato lo stato dei luoghi, la condizione generale del manufatto e la destinazione per attrezzature sociali, può ritenersi che il più probabile valore di mercato dell'immobile possa essere stimato in € **260.000,00**.

Il Capo Area Tecnica Seconda  
Ing. Paolo Carrafiello



N=2200

E=-8700

1 Particella: 419

Comune: (SA) MONTECORVINO ROVELLA  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Protocollo pratica T19266/2023

28-Lug-2023 8:59:15

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 28/07/2023

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di MONTECORVINO ROVELLA (Codice:F481)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di SALERNO</b>
	<b>Foglio: 12 Particella: 505</b>

#### INTESTATO

1	COMUNE DI MONTECORVINO ROVELLA	(1) Proprieta' 1000/1000
---	--------------------------------	--------------------------

#### Unità immobiliare dal 31/10/2022

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>12</b>	<b>505</b>				<b>E/7</b>				<b>Euro 4.953,60</b>	COSTITUZIONE del 31/10/2022 Pratica n. SA0156228 in atti dal 31/10/2022 COSTITUZIONE (n. 156228.1/2022)
<b>Indirizzo</b>		VIA DIANA n. 4-6 Piano T-S1										
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>			<b>Mod.58</b>					
<b>Annotazioni</b>		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F481 - Foglio 12 - Particella 505

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 27/10/2022

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>12</b>	<b>505</b>				<b>F/6</b>					COSTITUZIONE del 27/10/2022 Pratica n. SA0154502 in atti dal 27/10/2022 (n. 154500.1/2022)
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>			<b>Mod.58</b>					

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

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 28/07/2023

**Situazione degli intestati dal 27/10/2022**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI MONTECORVINO ROVELLA		(1) Proprieta' 1000/1000
<b>DATI DERIVANTI DA</b> COSTITUZIONE del 27/10/2022 Pratica n. SA0154502 in atti dal 27/10/2022 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO SA0154500 DEL 27/10/2022 (n. 154500.1/2022)			

Visura telematica esente per fini istituzionali