



Area Tecnica Seconda

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

Oggetto: **Perizia estimativa dell'unità immobiliare residenziale sita al Piano Secondo del fabbricato civile ubicato al Corso Vittorio Emanuele, n. 27, del Comune di Montecorvino Rovella**

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

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

1.1 – Corso Vittorio Emanuele, 27 – Unità immobiliare residenziale

Tale consistenza immobiliare è così costituita:

- 1) Un'unità immobiliare residenziale sita al piano secondo del fabbricato civile ubicato al Corso Vittorio Emanuele, n. 27, della frazione San Martino del Comune di Montecorvino Rovella, identificata all'Agenzia del Territorio di Salerno nel Comune di Montecorvino Rovella al foglio 15, particella n.457, sub 10, di Categoria A/2.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
15	457	10	A/2	6,5 vani	Totale: 157 m ² Totale escluse aree scoperte: 149 m ²	€ 335,70

L'immobile si trova al piano secondo di un fabbricato privo di ascensore, costituito da un piano seminterrato oltre 3 livelli fuori terra. Ristrutturato di recente, gode di una favorevole esposizione ed è ubicato a distanza minima da tutti i servizi, quali scuole, centri commerciali e uffici pubblici. Esternamente risultano spazi sufficienti per una facile circolazione sia pedonale che carrabile.

La metratura dell'unità immobiliare, notevole rispetto a quella delle nuove tipologie edilizie, si sviluppa in un ampio ingresso, disimpegno, n. 4 stanze, cucina, servizio e ripostiglio. Gli impianti tecnologici sono quello elettrico, idrico sanitario e citofonico.

Da precisare che l'immobile è attualmente tenuto in fitto.



Area Tecnica Seconda

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 sia sulla base del valore stabilito dall'OMI - Agenzia delle Entrate per le zone specifiche del comune di Montecorvino Rovella per aree residenziali, con particolare riferimento allo stato di conservazione e sia sulle vendite similari per la stessa zona omogenea.

Calcolo valore di stima

1) Stima unità immobiliare residenziale

Superficie lorda totale: 157,00 mq.

Superficie lorda totale escluse aree scoperte: 149 m²

Importo utilizzato: € 900,00/mq.

Calcolo: mq. 149,00 x € 900,00/mq = € 134.100,00

VALORE STIMATO: considerato lo stato dei luoghi, la condizione generale dell'unità immobiliare residenziale, può ritenersi che il più probabile valore di mercato dell'intera consistenza immobiliare possa essere stimato in € **134.000,00**.

Il Capo Area Tecnica Seconda

Ing. Paolo Carrafiello

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 31/07/2023

Dati della richiesta	Comune di MONTECORVINO ROVELLA (Codice:F481)
	Provincia di SALERNO
Catasto Fabbricati	Foglio: 15 Particella: 457 Sub.: 10

INTESTATO

1	COMUNE DI MONTECORVINO ROVELLA	00554740654*	(1) Proprieta' 1000/1000
---	--------------------------------	--------------	--------------------------

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	
1		15	457	10			A/2	3	6,5 vani	Totale: 157 m² Totale: escluse aree scoperte**: 149 m²	Euro 335,70	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA GENNARO CUOMO Piano 2										
Notifica						Partita		254		Mod.58		-

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		15	457	10			A/2	3	6,5 vani		Euro 335,70 L. 650.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA GENNARO CUOMO Piano 2										
Notifica						Partita		254		Mod.58		-

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F481 - Foglio 15 - Particella 457

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 31/07/2023

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		15	457	10			A/2	3	6,5 vani		Euro 0,61 L. 1.183	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA GENNARO CUOMO Piano 2										
Notifica						Partita		254		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	COMUNE DI MONTECORVINO ROVELLA	00554740654*	(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).