



Area Tecnica Seconda

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

Oggetto: **Perizia estimativa locale deposito, rudere e terreno agricolo siti alla via Francesco Spirito 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 DEI BENI

1.1 – Via Francesco Spirito – Deposito con annesso terreno agricolo ed entrostante rudere

Tale consistenza immobiliare è così costituita:

- 1) un corpo di fabbrica – locale deposito, composto da un solo piano terra, sito alla Via Francesco Spirito lungo la strada provinciale per Giffoni Valle Piana, identificato all'Agenzia del Territorio di Salerno nel Comune di Montecorvino Rovella al foglio 9, particella n.1285, di Categoria C/2, con annessa area pertinenziale:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
9	1285	--	C/2	53 m ²	87 m ²	€ 90,33

- 2) lotto di terreno di proprietà comunale adiacente a detto fabbricato sito alla località Macello Vecchio nel Comune di Montecorvino Rovella, identificato all'Agenzia del Territorio di Salerno al foglio 9, particelle nn. 241-244, che ha un'estensione di mq. 2.349,00:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio	Particella	Qualita'	Classe	Superficie		Reddito	
				Ha	are ca	Dominicale	Agrario
9	241	Inc. Prod.	U	00	33	€ 0,01	€ 0,01
9	244	Seminativo	5	23	16	€ 4,78	€ 11,36



Area Tecnica Seconda

- 3) rudere di un vecchio mulino diruto, costituito solo da alcuni muri perimetrali e sommerso da arbusti e sterpaglie, completamente inutilizzabile, con annessa area pertinenziale quest'ultima identificata all'Agazia del Territorio di Salerno nel Comune di Montecorvino Rovella al foglio 9, particella n.242:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio	Particella	Qualita'	Classe	Superficie			Reddito	
				Ha	are	ca	Dominicale	Agrario
9	242	Ente Urbano		01	35			

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 non residenziali – box, con particolare riferimento allo stato di conservazione.

Calcolo valore di stima

1) Stima corpo di fabbrica – locale deposito

Superficie totale: 53,00 mq.

Importo utilizzato: € 300,00/mq.

Calcolo: mq. 53,00 x € 300,00/mq = € 15.900,00

2) Stima lotto di terreno agricolo

Superficie totale: 2.349,00 mq.

Importo utilizzato: € 4,00/mq.

Calcolo: mq. 2.349,00 x € 4,00/mq = € 9.396,00

3) Stima rudere di un vecchio mulino diruto con annessa area pertinenziale

Superficie totale: 135,00 mq.

Importo utilizzato: € 50,00/mq.

Calcolo: mq. 135,00 x € 50,00/mq = € 6.750,00



Area Tecnica Seconda

VALORE STIMATO: considerato lo stato dei luoghi, la condizione generale scadente dei manufatti e la totale assenza di finiture, oltre che del valore agricolo dei terreni, può ritenersi che il più probabile valore di mercato dell'intera consistenza immobiliare possa essere stimato in € **32.000,00**.

Il Capo Area Tecnica Seconda

Ing. Paolo Carrafiello

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/07/2023

Dati della richiesta	Comune di MONTECORVINO ROVELLA (Codice:F481)
	Provincia di SALERNO
Catasto Fabbricati	Foglio: 9 Particella: 1285

INTESTATO

1	COMUNE DI MONTECORVINO ROVELLA Sede in MONTECORVINO ROVELLA (SA)	00554740654*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------	--------------------

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		9	1285				C/2	4	53 m²	Totale: 87 m²	Euro 90,33	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA FRANCESCO SPIRITO n. SN Piano T											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F481 - Foglio 9 - Particella 1285

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/03/2012

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		9	1285				C/2	4	53 m²		Euro 90,33	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/03/2012 Pratica n. SA0117318 in atti dal 01/03/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11327.1/2012)	
Indirizzo		VIA FRANCESCO SPIRITO n. SN Piano T											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F481 - Foglio 9 - Particella 1285

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/07/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/03/2011

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		9	1285				C/2	4	53 m ²		Euro 90,33	COSTITUZIONE del 01/03/2011 Pratica n. SA0126279 in atti dal 01/03/2011 COSTITUZIONE (n. 3492.1/2011)	
Indirizzo		VIA FRANCESCO SPIRITO n. SN Piano T											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

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

Situazione degli intestati dal 01/03/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI MONTECORVINO ROVELLA Sede in MONTECORVINO ROVELLA (SA)	00554740654*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 01/03/2011 Pratica n. SA0126279 in atti dal 01/03/2011 COSTITUZIONE (n. 3492.1/2011)	

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/07/2023

Dati della richiesta	Comune di MONTECORVINO ROVELLA (Codice:F481)
Catasto Terreni	Provincia di SALERNO Foglio: 9 Particella: 244

INTESTATO

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

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	9	244		-	SEMINATIVO 5	23 16		Euro 4,78 L. 9.264	Euro 11,36 L. 22.002	Impianto meccanografico del 30/11/1974
Notifica				Partita		370				

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		(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/11/1974	

Visura telematica esente per fini istituzionali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/07/2023

Dati della richiesta	Comune di MONTECORVINO ROVELLA (Codice:F481)
Catasto Terreni	Provincia di SALERNO
	Foglio: 9 Particella: 242

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	9	242		-	ENTE URBANO	01 35				Impianto meccanografico del 30/11/1974
Notifica					Partita		1			

Visura telematica esente per fini istituzionali