



## AREA TECNICA

**Alla Capo Area Finanziaria  
Ufficio Patrimonio  
Dott.ssa Matilde Liguori  
Sede**

**OGGETTO:** *Perizia di stima del più probabile valore di mercato del terreno agricolo sito alla frazione Macchia.*

Il sottoscritto arch. Giovanni Peduto, in qualità di Capo Area Tecnica Prima del Comune di Montecorvino Rovella, giusto decreto di nomina del sindaco prot. 17 del 01.07.2020, redige la seguente perizia di stima di un terreno agricolo sito alla frazione Macchia al fine dell'inserimento all'interno del Piano di Alienazioni.

Il bene è nella piena disponibilità dell'Amministrazione, è sito alla frazione Macchia ed è posto a confine con il Comune di Montecorvino Pugliano, con accesso da detto Comune, attraverso uno stradone privato ed ha la seguente identificazione catastale, come risulta da visura ed estratto di mappa allegati:

Foglio 22, particella 79, Semin. Arb. Cl. 6°; Sup. 1.90.28; RD = € 39,31; RA = € 122,84, intestazione catastale "Ospedale Giovannina Bassi di Montecorvino Rovella".

Urbanisticamente il terreno è classificato quale zona "E-agricola" nel vigente Programma di Fabbricazione, adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 27/02/1973 e Approvato con Decreto n. 2065 del 29/07/1978 dal Presidente della Giunta Regionale, e zona "E3 agricola ordinaria", nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) integrato con il Rapporto Ambientale (V.A.S. e V.I.), adottato con deliberazione di Giunta Comunale n° 171 del 28/11/2019.

### CONSIDERAZIONI E STIMA

Gli elementi utili alla stima sono l'ubicazione delle aree, la consistenza e configurazione della superficie. Nel caso in esame il terreno si trova in zona periferica della frazione Macchia e precisamente al confine con il Comune di Montecorvino Pugliano e a ridosso del torrente Capaccola. Il terreno non ha un accesso agevole, infatti si deve procedere per la strada provinciale per San Vito di Montecorvino Pugliano, svoltare a destra e percorrere uno stradone interno. Il terreno versa in stato di abbandono ed è privo di piantumazione e vegetazione.

Trattandosi di terreno non edificabile, per la determinazione del valore al mq, si potrebbe fare riferimento al Decreto Dirigenziale della Regione Campania n.48 del 03/03/2020 ad oggetto: "Pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania dei Valori Fondiari Medi Unitari aggiornati per l'anno 2020 di cui alla legge 26.05.1965 n. 590".

In questo caso, però, il valore più verosimile, vista la posizione particolarmente svantaggiata, nonché la natura del terreno, a ridosso del torrente Capaccola, e privo di vegetazione e piantumazione, nasce anche dal confronto con i valori correnti di mercato.

Il più probabile valore di mercato sarà dato quindi dalla media dei due metodi sopra elencati.

In considerazione di quanto sopra, si individua per il terreno oggetto di alienazione il seguente valore da porre a base d'asta:

Foglio 22, particella 79, Semin. Arb. Cl. 6°; Sup. 1.90.28; RD = € 39,31; RA = € 122,84;

1) Calcolo del valore di stima sulla scorta VALORI FONDIARI MEDI UNITARI RIFERITI AD UNITA' DI SUPERFICIE E A TIPI DI COLTURA:



# COMUNE DI MONTECORVINO ROVELLA

- PROVINCIA DI SALERNO -

## AREA TECNICA

### Provincia di SALERNO

Zona n°2 - Valle dell'Irno e del Picentino - Comprende i Comuni di Baronissi, Calvanico, Castiglione dei Genovesi, Fisciano, Giffoni Sei Casali, Giffoni Valle Piana, Mercato San Severino, Montecorvino Pugliano, Montecorvino Rovella, Pellezzano, Salerno, San Cipriano Picentino e San Mango Piemonte.

TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/ Ha
A) Parte Piana e Pianeggiante	
Seminativo irriguo	58.739,00

Calcolo stima:  $19.028 \text{ mq.} \times 5,87 \text{ €/mq} = \text{€ } 111.649,36$

2) Calcolo da confronto con i valori correnti di mercato:

Calcolo stima:  $19.028 \text{ mq.} \times 2,50 \text{ €/mq} = \text{€ } 47.570,00$

Pertanto mediando i due valori sopra ottenuti e arrotondando si ricava il più probabile valore di stima del terreno agricolo sito alla frazione Macchia, identificato in catasto sul foglio 22, particella 79:

**€ 79.000,00.**

**Montecorvino Rovella, 18.02.2021**



**Il Capo Area Tecnica 1**

**Arch. Giovanni Peduto**

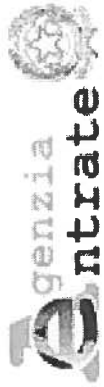


# COMUNE DI MONTECORVINO ROVELLA

- PROVINCIA DI SALERNO -

## AREA TECNICA





Direzione Provinciale di Salerno  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 18/02/2021 - Ora: 12.26.45 Fine  
Visura n.: T191482 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 18/02/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di MONTECORVINO ROVELLA ( Codice: F481)</b>	
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di SALERNO</b> <b>Foglio: 22 Particella: 79</b>	

#### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	22	79	-	-	SEMIN ARBOR	1 90 28		Dominicale Euro 39,31 L. 76.112	Agrario Euro 122,84 L. 237.850	Impianto meccanografico del 30/11/1974

Notifica

Partita 2483

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OSPEDALE GIOVANNINA BASSI DI MONTECORVINO ROVELLA		(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

N=-3000

