

# COMUNE MONTECORVINO PUGLIANO

*Provincia SALERNO*



**ELABORATO "E" Perizia estimativa**

**RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE**  
**(EX AMBULATORIO COMUNALE)**  
**SITO NEL COMUNE DI MON.NO PUGLIANO (SA)**  
**ALLA VIA ROMA IN LOCALITÀ “CONVENTO”**

**INDICE**

- 1   PREMESSA**
- 2   DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**
- 3   DATI IDENTIFICATIVI**
- 4   CONSIDERAZIONI GENERALI SUL CRITERIO E METODO DI STIMA**
- 5   DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**
- 6   VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**
- 7   CONCLUSIONI**

Il Responsabile UTC  
Arch. CERRA Gerardo

## **1. PREMESSA**

Il sottoscritto Arch. Gerardo CERRA, in qualità di responsabile del procedimento presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Montecorvino Pugliano, su richiesta del Sindaco pro tempore Rag. DI GIORGIO Domenico, redige la seguente relazione di stima nell'interesse dell'Ente. Le notizie riportate nella presente relazione estimativa sono state acquisite a seguito della visita sopralluogo all'immobile in esame, oltre, ovviamente, a quanto depositato presso Comune di Montecorvino Pugliano nonché della documentazione fotografica allegata.

## **2. DESCRIZIONE IMMOBILE**

L'immobile in oggetto è ubicato alla frazione capoluogo del comune di Montecorvino Pugliano e precisamente in via Roma alla località Convento.

La zona è collinare, poco al di fuori del centro urbano, semiperiferica, sufficientemente urbanizzata.

L'immobile fa parte di un complesso di strutture destinate alla collettività. Infatti esso confina a Nord con la Scuola Media "A. Moscati", ad Est con La Casa Comunale, ad Ovest con parcheggio pubblico ed infine a Sud con la Strada Provinciale n. 28 denominata "Picentia Pugliano".

Trattasi di struttura realizzata in data antecedente al 1979 destinata ad Ambulatorio Comunale; si articola su due piani fuori terra, oltre il sottotetto.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante orizzontale e verticale in cemento armato e copertura in ferro.

E' dotato di impianto ascensore, idrico, elettrico e riscaldamento. Per quanto riguarda la distribuzione degli ambienti si faccia riferimento alle planimetrie allegate.

Nel corso degli anni ha subito due ristrutturazioni importanti; la prima alla fine degli anni 90 e precisamente nel lasso di tempo a cavallo del 1998 e 1999 quando veniva ristrutturato globalmente e dotato di impianto di riscaldamento centralizzato con bruciatore a gasolio e sempre nello stesso periodo si procedeva alla realizzazione di copertura con orditura in ferro con sovrastante lamiera del tipo grecato, il tutto con contributo pubblico.

Nel suo complesso l'unità immobiliare oggetto di stima si presenta in buone condizioni conservative, a servizio di detta unità immobiliare è presente una modesta corte esclusiva di estensione pari a circa mq. 187,00 (vedi planimetria in allegato), delimitata da recinzione in c.a. con sovrastante ringhiera in ferro, inoltre è bene specificare che la struttura in esame ha accesso plurimo sia dall'interno del parcheggio comunale dove sono

ubicati un accesso pedonale ed un accesso carrabile, sia dalla strada Provinciale n. 28 (via Roma) dove è ubicato accesso pedonale di ampie dimensioni.

## **2.1 Convenzioni ed Autorizzazioni Edilizie**

In data 31/05/2001, presso la Sede Comunale di Montecorvino Pugliano veniva stipulato atto di convenzione tra il Comune di Montecorvino Pugliano (SA)

in persona del Dirigente dell'UTC Arch. BOVE Luciano e la ditta "SICA CASA DI RIPOSO PER ANZIANI" di Sica Annamaria con sede in Montecorvino Rovella (SA) alla Via Francesco Spirito n. 10 con Partita IVA 036461130653 per la locazione dell'immobile oggetto di stima da destinare a Casa di Riposo per anziani.

Con detta convenzione si fissava la data di locazione in anni quaranta a far data dal 31 maggio 2001 fino al 31 maggio 2041, applicando un canone annuo di lire 30.000.000 (Dico lire Trentamiloni) pari ad € 15.414,10 (Dico euro Quindicimilaquattrocentoquattordici/10), specificando che il canone di locazione sarebbe stato adeguato, automaticamente anno per anno, secondo le variazioni dell'indice ISTAT.

Nel 2002, la Ditta SICA, con fondi propri, con DIA prot. n. 11700 del 19/11/2002, procedeva alla realizzazione a piano terra di una sala relax ed alla copertura di parte della corte di pertinenza, con struttura in ferro smontabile, del tipo leggero con sovrastante copertura in lamiera coibentata, creando un ampio locale lavanderia, il quale verrà chiuso lateralmente con pennellature in lamiera coibentata nel 2003 a seguito di Autorizzazione Edilizia n. 05/03 del 10.03.03 (prot. riscontro n. 2858/03) rilasciata dal Comune di Montecorvino Pugliano.

Nel 2003 la ditta Sica inoltrava all'Ufficio Tecnico Comunale richiesta di cambio di destinazione d'uso dei locali realizzati in virtù di Autorizzazione Edilizia n. 05/03 del 10.03.03, pratica prot. 4619 del 17.04.2003.

Si specifica inoltre che l'UTC rilasciava alla Ditta SICA, in data 10.07.2002 con prot. n. 7030/02, l'autorizzazione allo scarico nella rete fognaria cittadina, dei reflui proveniente dalla Casa di Riposo stessa.

## **3. DATI IDENTIFICATIVI**

### **3.1 Dati catastali**

Dalle visure catastali, a tutt'oggi, la struttura in esame non è mai stata censita al catasto urbano; il suolo su cui essa insiste invece è censito al catasto terreni al foglio 4 particella 135, seminativo arborato di 2<sup>a</sup> classe, pari a mq. 2429,00.

### **3.2 Dati urbanistici**

Agli atti di questo Ufficio risulta ricadere in zona destinata ad "Attrezzature Colletive" nel P.R.G. Vigente, in zona sottoposta a "vincolo idrogeologico" ai sensi della legge n. 3267 del 1923. Si specifica inoltre che nella carta delle aree pericolose del vigente Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Destra Sele pubblicato sul B.U.R.C. n° 13 del 14.03.2003, l'area in esame ricade in zona definita "Area a Rischio Elevato R3".

## **4. CONSIDERAZIONI GENERALI SUL CRITERIO E METODO DI STIMA**

lo scopo della presente stima è la determinazione all'attualità del più probabile valore venale dell'immobile in esame, così come individuato nei paragrafi precedenti.

Il criterio di stima rispondente a tale scopo si ravvisa nella ricerca dei più probabili valori degli immobili in regime di libero mercato, determinati nel seguito adottando il metodo "SINTETICO-COMPARATIVO", che consiste nell'inserire i cespiti in esame nella scale dei prezzi noti verificatisi in analoghe omogenee esperienze di mercato per beni comparabili.

## **5. DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

Il mercato immobiliare nel Comune di Montecorvino Pugliano è abbastanza attivo e gli immobili più compravenduti sono strutture già realizzate.

Ciò premesso, da indagini eseguite nella zona è stato possibile accertare i prezzi pagati ultimamente per alcuni immobili simili di pari grandezza, epoca di costruzione e caratteristiche architettoniche riferibili all'immobile oggetto di stima, inoltre sono note le quotazioni dell'osservatorio immobiliare della Provincia di Salerno, che si allegano alla presente.

Confrontando quindi l'immobile in esame con analoghi presenti sul mercato, ne è scaturita una quotazione così distinta:

- **€ 950,00 al mq.** per strutture di tale consistenza e caratteristiche appartenenti al settore terziario. Tale valore è riferito ad alloggi liberi, in buono stato conservativo e quindi non necessitanti di interventi di ripristino funzionale. Considerando però che allo stato attuale, come già precisato al punto n. 2.1 l'immobile in oggetto risulta locato fino al 31/05/2041, è opportuno applicare un coefficiente di deprezzamento nell'ordine del 23%.

## 6. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Si è proceduto attraverso la seguente successione di operazioni:

- calcolo delle superfici convenzionali degli alloggi della struttura da stimare e loro somma totale;
- applicazione alla superficie convenzionale totale del prezzo unitario medio di mercato opportunamente corretto;
- calcolo del valore definitivo di stima.

Sulla base delle misure reali indicate negli elaborati grafici allegati alla presente, si hanno le seguenti superfici convenzionali:

**Unità immobiliare fg. 4 mappale 135 Piano Terra** di mq 411,32 superficie lorda + sup. convenzionale delle corte esclusiva e giardino di mq 165,30, quindi:

- superficie convenzionale = superficie lorda + (0,20 x superficie non residenziale);
- superficie convenzionale = 411,32 mq + (0.20 x 165,30 mq) = **mq. 444,38**

**Unità immobiliare fg. 4 mappale 135 Piano Primo** di mq 246,63 superficie lorda + sup. convenzionale della balconata di mq 20,37, quindi:

- superficie convenzionale = superficie lorda + (0,20 x superficie non residenziale);
- superficie convenzionale = 246,63 mq + (0.20 x 20,37 mq) = **mq. 250,70**

Il valore individuato, rapportato alla superficie convenzionale degli immobili oggetto di stima, determina il valore cercato, si ottiene pertanto:

**Valore di mercato del bene = valore medio unitario x superficie convenzionale;**

**Unità immobiliare fg. 4 mappale 135 Piano Terra e Primo**

**Euro 950,00 x mq. 695,08 = Euro 660.326,00**

**Valore di mercato del bene al quale va applicato il coefficiente di riduzione pari a 23%, pertanto otterremo un valore di mercato arrotondato pari ad Euro 508.905,00.**

## 7. CONCLUSIONI

Riscontrato e verificato che:

- l'immobile non è modificabile nella sua consistenza globale;
- l'immobile è concesso in locazione alla ditta "Sica Casa di Riposo per Anziani" fino al 31.05.2041;
- il mercato del settore terziario è abbastanza attivo e risultano noti i prezzi recenti di compravendita di numerose unità;
- i prezzi pagati, a parità e/o analogia di caratteristiche qualitative, si rapportano direttamente alle grandezze fisiche rappresentate dalle superfici.

Ritenuto che il procedimento più diretto e pratico di stima del più probabile valore di mercato fosse quello sintetico sulla base del parametro superficie, e pertanto lo si è adottato con le considerazioni innanzi descritte.

Sulla base delle considerazioni, dei raffronti e dei calcoli di cui è stato fornito resoconto si conclude che il valore di stima richiesto

– **più probabile valore di mercato dell'immobile in esame**

- con riferimento alla data corrente, può ritenersi pari a **€ 508.905,00 (euro cinquecentottomilanovecentocinque/00).**

Con quanto sopra si ritiene di aver ottemperato al mandato conferito.

Montecorvino Pugliano 06.11.2009

Il Responsabile UTC  
f.to Arch. CERRA Gerardo

Si allega alla presente:

- (1) Stralcio PRG;
- (2) Stralcio Aerofotogrammetrico;
- (3) Stralcio Catastale;
- (4) Elaborati Grafici Piante, Planimetrie di Calcolo;
- (5) Stralcio Banca dati quotazioni Immobiliari Agenzia del Territorio;
- (6) Documentazione fotografica;
- (7) Certificato Destinazione Urbanistica;
- (8) Copia Convenzione del 31/05/2001;
- (9) Attestazione di destinazione d'uso con relativi attestati.