

COMUNE MONTECORVINO PUGLIANO

Provincia SALERNO



ELABORATO " C " Elaborato estimale -Perizia Tecnica di stima



Comune di
Montecorvino Pugliano
Provincia di Salerno

SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO
Sezione Lavori Pubblici

Tel. 089 8022251

Fax 089 801660

PERIZIA TECNICA DI STIMA

Ente: **comune di Montecorvino Pugliano (SA)**

<Settore> - <Governo del Territorio>

Li, <24 giugno 2026> Prot. n. <9728>

1. Premessa

Su incarico dell'**Amministrazione Comunale di Montecorvino Pugliano**, l'**Ufficio Lavori Pubblici e Patrimonio** ha proceduto allo svolgimento delle attività tecnico-amministrative propedeutiche alla redazione della presente relazione estimativa, finalizzata alla rideterminazione e aggiornamento del valore unitario dell'immobile oggetto di valutazione.

Le attività espletate hanno riguardato, in particolare:

- sopralluogo presso l'immobile oggetto di valutazione in data **13/03/2026**, finalizzato alla verifica dello stato di fatto, delle caratteristiche tipologiche e delle condizioni manutentive del bene;
- accesso agli atti e acquisizione della documentazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio in data **16/03/2026**;
- acquisizione ed esame della relazione di stima del valore di mercato redatta dall'Agenzia delle Entrate, acquisita al protocollo del Comune di Montecorvino Pugliano al n. 12577 del 02/11/2020, assunta quale principale riferimento tecnico-estimativo di base;

Le predette attività sono state espletate al fine di acquisire ogni elemento tecnico, urbanistico, catastale ed economico necessario all'esecuzione delle verifiche di competenza e alla corretta rideterminazione del valore unitario del bene, in relazione alle attuali condizioni di fatto e di diritto riscontrate.

La presente relazione illustra gli esiti delle verifiche effettuate, le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, i criteri metodologici adottati, le elaborazioni tecnico-estimative svolte e le conclusioni alle quali l'Ufficio è pervenuto ai fini della determinazione del più probabile valore aggiornato del bene.

2. Finalità dell'incarico e limiti della valutazione

L'Amministrazione Comunale di Montecorvino Pugliano ha inteso procedere alla rideterminazione del valore unitario dell'immobile oggetto della presente relazione ai fini della corretta valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale e dell'eventuale aggiornamento dei valori di riferimento utilizzati per le successive valutazioni e/o procedure amministrative.

A tal fine, l'Ufficio Lavori Pubblici e Patrimonio è stato incaricato di determinare il più probabile valore di mercato del bene, assumendo quale riferimento metodologico i principi estimativi generalmente riconosciuti e le risultanze delle precedenti valutazioni disponibili, con particolare riferimento alla relazione di stima redatta dall'Agenzia delle Entrate, acquisita al protocollo del Comune di Montecorvino Pugliano al n. 12577 del 02/11/2020.



Ai fini della presente relazione, per valore di mercato si intende il più probabile prezzo al quale il bene potrebbe essere compravenduto alla data della valutazione tra soggetti indipendenti, consapevoli e non condizionati, in condizioni ordinarie di libera contrattazione e previa adeguata esposizione sul mercato immobiliare.

La presente valutazione è stata redatta sulla base della documentazione disponibile presso gli uffici comunali, degli atti catastali e urbanistici acquisiti, nonché delle risultanze dei sopralluoghi effettuati e delle verifiche tecniche svolte secondo criteri di ordinaria diligenza amministrativa e tecnica.

Non sono state eseguite indagini specialistiche invasive né verifiche di natura strutturale, geologica, geotecnica, ambientale o impiantistica. Pertanto, eventuali difetti non rilevabili in sede di sopralluogo visivo, vizi occulti, problematiche statiche o impiantistiche, nonché eventuali difformità non emerse nel corso delle attività istruttorie, restano esclusi dall'ambito della presente valutazione.

I dati catastali riportati sono utilizzati esclusivamente ai fini identificativi del bene e non costituiscono attestazione di conformità urbanistica, edilizia o catastale, la cui verifica richiede accertamenti specifici non compresi nell'incarico conferito.

La stima è riferita allo stato di fatto e di diritto dell'immobile alla data del sopralluogo e tiene conto delle condizioni manutentive, urbanistiche, catastali e di mercato riscontrate. La presente relazione è finalizzata esclusivamente alla rideterminazione del valore unitario del bene e alla sua eventuale applicazione nell'ambito delle attività patrimoniali dell'Ente.

3. Generalità dell'immobile

L'immobile oggetto della presente perizia è costituito da un'unità immobiliare facente parte del complesso denominato **"Comparto Urbano Pagliarone - Parco Verdiana"**, sito nel Comune di Montecorvino Pugliano (SA), inserito nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari per l'anno 2025, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 13/11/2024.

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Montecorvino Pugliano al **Foglio 12, Particella 1002, Subalterno 445**, categoria **C/2 - Magazzino e locale di deposito**, con **superficie catastale pari a mq 90,00** e **rendita catastale di € 271,29**.

Il complesso immobiliare denominato "Comparto Urbano Pagliarone - Parco Verdiana" è pervenuto al patrimonio comunale in forza delle sentenze n. 1104 del 18/07/2008 emessa dal Tribunale di Salerno, n. 1176/2011 emessa dalla Corte di Appello di Salerno e n. 195 del 04/04/2013 emessa dalla Corte di Cassazione, nonché in virtù dell'accordo conciliativo approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 08/02/2023 e successivamente rettificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 28/12/2023.

Ai fini della valorizzazione e successiva alienazione del patrimonio immobiliare comunale, l'Organo Straordinario di Liquidazione del Comune di Montecorvino Pugliano, con nota del 05/02/2020 acquisita al protocollo comunale n. 20214 del 06/02/2020, ha richiesto all'Agenzia delle Entrate la redazione di una relazione estimativa riguardante n. 42 immobili ricadenti nel complesso "Parco Verdiana". La relazione di stima è stata successivamente trasmessa all'Ente e acquisita al protocollo generale in data 02/11/2020 al n. 12577.

L'alienazione dell'immobile avviene nel rispetto delle disposizioni contenute nel vigente Regolamento Comunale per l'Alienazione dei Beni Comunali, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 19/10/2020.

4. Regolarità Urbanistica



Comune di
Montecorvino Pugliano
Provincia di Salerno

SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO
Sezione Lavori Pubblici

Tel. 089 8022251

Fax 089 801660

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia fa parte del complesso edilizio denominato "**Comparto Urbano Pagliarone - Parco Verdiana**", realizzato sulla base dei titoli edilizi rilasciati dal Comune di Montecorvino Pugliano e successivamente acquisito al patrimonio dell'Ente.

Sulla base della documentazione urbanistico-edilizia disponibile agli atti comunali, delle risultanze catastali acquisite e delle verifiche effettuate mediante sopralluogo, non sono emerse evidenti difformità urbanistico-edilizie tali da influire sulla presente valutazione estimativa.

L'immobile ricade all'interno del comparto urbanistico "Pagliarone - Parco Verdiana", in un contesto prevalentemente residenziale urbanizzato e dotato delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo le previsioni del vigente strumento urbanistico comunale.

Le verifiche effettuate sono state condotte sulla base della documentazione disponibile presso gli uffici comunali alla data di redazione della presente perizia. La presente relazione è finalizzata esclusivamente alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene e non costituisce certificazione o attestazione di conformità urbanistica, edilizia o catastale ai sensi della normativa vigente.

I dati catastali riportati nella presente relazione sono utilizzati esclusivamente a fini identificativi e descrittivi dell'immobile e costituiscono elemento di supporto alla valutazione estimativa.

5. Descrizione dell'immobile

Il fabbricato oggetto della presente stima è ubicato nel Comune di Montecorvino Pugliano, località Pagliarone, con accesso da viale Giuseppe Verdi n. 32, tratto della Strada Statale 18 delle Calabrie. L'immobile è inserito in un contesto urbanizzato a prevalente destinazione residenziale e commerciale, caratterizzato da buona accessibilità viaria e dalla presenza dei principali servizi di interesse pubblico e privato.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima fa parte di un fabbricato a destinazione residenziale inserito in un più ampio complesso edilizio composto da diversi edifici per civili abitazioni, realizzati all'interno di un unico parco condominiale dotato di aree comuni e relative pertinenze.

Dal punto di vista costruttivo, l'edificio presenta le caratteristiche tipiche degli interventi edilizi realizzati alla fine degli anni Novanta. La struttura portante è costituita da un telaio in calcestruzzo armato con orizzontamenti in latero-cemento, mentre le chiusure perimetrali sono realizzate mediante murature di tamponamento in laterizio a cassa vuota con interposta camera d'aria, conformemente alle tecniche costruttive diffuse nel periodo di edificazione e idonee a garantire adeguate prestazioni di isolamento termo-acustico.

La copertura è realizzata mediante solaio inclinato in calcestruzzo armato con sovrastante pacchetto impermeabilizzante e manto di finitura. Le facciate esterne risultano rifinite con intonaco civile tinteggiato.

Nel complesso, il fabbricato si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, compatibile con l'epoca di realizzazione, senza evidenti fenomeni di degrado strutturale o carenze manutentive rilevabili dall'esame visivo delle parti comuni e delle superfici esterne.

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima si sviluppa su quattro piani fuori terra, destinati prevalentemente a civile abitazione, oltre ad un piano seminterrato adibito ad autorimesse e locali di pertinenza. L'edificio è articolato in quattro distinti corpi scala, ciascuno dotato di accesso indipendente e autonomo collegamento verticale.



Comune di
Montecorvino Pugliano
Provincia di Salerno

SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO
Sezione Lavori Pubblici

Tel. 089 8022251

Fax 089 801660

Ogni scala serve tre unità immobiliari per piano. L'ultimo livello è costituito da unità ricavate nel sottotetto, delle quali una parte risulta destinata ad uso residenziale in forza di provvedimenti di sanatoria edilizia, mentre la restante parte è costituita da locali deposito e accessori caratterizzati da altezze interne ridotte, con altezza media pari a circa m 1,50, da considerarsi nell'ambito delle superfici accessorie dell'immobile in relazione alle rispettive destinazioni urbanistiche e catastali.

I collegamenti verticali sono garantiti da vano scala condominiale e da impianto ascensore, presente in ciascun corpo scala e a servizio di tutti i livelli dell'edificio, dal piano seminterrato ai piani superiori.

La distribuzione interna del fabbricato risulta funzionale e conforme alle tipologie edilizie residenziali plurifamiliari diffuse nel periodo di costruzione, assicurando un adeguato livello di accessibilità e fruibilità delle singole unità immobiliari e delle parti comuni.

6. Descrizione dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è ubicata al quarto ed ultimo piano del fabbricato sopra descritto ed è accessibile dal vano scala condominiale servito da ascensore. La stessa sviluppa una superficie catastale pari a circa **90 mq** ed è collocata nel piano sottotetto dell'edificio.

Sotto il profilo distributivo e funzionale, l'unità presenta caratteristiche assimilabili a quelle di un appartamento, risultando articolata in più ambienti tra loro collegati e dotati delle finiture e degli impianti tipici della destinazione residenziale. Tuttavia, dagli atti catastali e urbanistici attualmente disponibili, l'immobile risulta censito e assentito con destinazione di deposito.

Le altezze interne risultano contenute, con altezza media pari a circa m 1,50 ed altezza massima di circa m 2,00, in ragione della collocazione dell'unità all'interno del volume sottotetto.

Dalla documentazione reperita presso gli archivi comunali risulta presentata, per l'immobile in esame, una istanza di condono edilizio che, alla data del sopralluogo e degli accertamenti effettuati, risulta ancora in corso di definizione e non conclusa con provvedimento finale.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare versava in condizioni manutentive gravemente compromesse. Sono stati rilevati estesi e persistenti fenomeni di infiltrazione provenienti dalla copertura sovrastante, con interessamento pressoché generalizzato di tutti gli ambienti. Le infiltrazioni hanno determinato un diffuso degrado delle finiture interne, con ampi distacchi di intonaco e tinteggiatura, marcate manifestazioni di umidità e la presenza di estese colonizzazioni biologiche riconducibili a muffe, alghe e muschi sia sulle pareti che sui soffitti.

Lo stato di degrado riscontrato appare riconducibile ad una situazione protrattasi nel tempo, con conseguente compromissione delle condizioni di salubrità e di normale fruibilità degli ambienti. Le condizioni manutentive dell'immobile possono pertanto essere definite **pessime**, risultando l'unità, allo stato attuale, sostanzialmente non utilizzabile secondo la propria configurazione funzionale senza la preventiva esecuzione di rilevanti interventi di recupero.

In particolare, si rendono necessari interventi di ristrutturazione e risanamento sia sulle parti esterne sia sugli ambienti interni, comprendenti almeno il rifacimento o il completo ripristino dell'impermeabilizzazione della copertura, la bonifica delle superfici interessate da umidità e agenti biologici, il rifacimento delle finiture interne deteriorate e la verifica, con



eventuale adeguamento, degli impianti tecnologici. Solo a seguito dell'esecuzione di tali opere l'immobile potrà recuperare adeguate condizioni di funzionalità e utilizzabilità.

7. Influenze Ascendenti e Discendenti

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, sono state considerate le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche che, secondo i principi dell'Estimo, esercitano influenze positive (ascendenti) o negative (discendenti) sulla formazione del valore.

Tra le **influenze ascendenti** si evidenziano la localizzazione dell'immobile all'interno di un contesto urbanizzato e ben servito, la buona accessibilità garantita dalla vicinanza alla viabilità principale, l'inserimento in un complesso residenziale dotato di aree comuni e servizi condominiali, nonché la presenza dell'ascensore a servizio del piano. Costituiscono inoltre elementi favorevoli la superficie dell'unità immobiliare, la disponibilità di una distribuzione interna assimilabile a quella di una civile abitazione e la presenza di una pratica di condono edilizio tuttora pendente presso gli uffici comunali, la cui eventuale definizione positiva potrebbe determinare un incremento dell'utilità economica del bene.

Tra le **influenze discendenti** assumono invece particolare rilevanza la destinazione urbanistica e catastale attualmente riconosciuta come locale deposito, la collocazione dell'unità nel volume sottotetto con altezze interne sensibilmente inferiori agli standard ordinariamente richiesti per gli ambienti abitativi, nonché l'incertezza connessa alla mancata definizione del procedimento di condono edilizio.

Ulteriore e significativo elemento penalizzante è rappresentato dal pessimo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, interessato da diffuse infiltrazioni provenienti dalla copertura, estesi fenomeni di umidità e degrado delle finiture, presenza di muffe e colonizzazioni biologiche, nonché dalla conseguente necessità di eseguire importanti opere di ristrutturazione, risanamento e recupero funzionale. Tali circostanze determinano una sensibile riduzione dell'appetibilità commerciale del bene e comportano l'applicazione di adeguati correttivi estimativi rispetto ai valori ordinariamente riscontrabili per immobili analoghi ubicati nella medesima zona.

Nel bilanciamento tra le predette influenze, le componenti negative risultano prevalenti rispetto a quelle positive, incidendo in misura significativa sulla formazione del valore di mercato dell'immobile, che dovrà pertanto essere determinato tenendo conto delle limitazioni urbanistiche, funzionali e manutentive riscontrate alla data della stima.

8. Criterio e Metodologia di Stima

La dottrina estimativa individua, ai fini della determinazione del valore di mercato di un bene immobile, due distinti procedimenti riconducibili al principio generale della comparazione: il procedimento diretto o sintetico-comparativo e il procedimento indiretto o analitico.

Nel caso in esame, la valutazione è stata sviluppata adottando il procedimento sintetico-comparativo, assumendo quale principale riferimento tecnico-estimativo il valore di mercato determinato dall'Agenzia delle Entrate nella **relazione di stima** acquisita al protocollo del Comune di Montecorvino Pugliano al **n. 12577 del 02/11/2020**.

Tale elaborato estimativo, redatto da organismo pubblico dotato di specifiche competenze in materia di valutazione immobiliare, costituisce un attendibile parametro di riferimento per la determinazione del valore del bene, in quanto fondato sull'analisi del



mercato immobiliare locale e sul confronto con immobili aventi caratteristiche analoghe sotto il profilo localizzativo, tipologico e funzionale.

Il valore unitario desunto dalla predetta relazione è stato assunto quale base di partenza della presente valutazione e successivamente verificato ed adeguato alle condizioni attuali dell'immobile, tenendo conto delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche rilevate nel corso del sopralluogo e dell'analisi documentale.

In particolare, sono stati considerati gli elementi che incidono significativamente sulla formazione del valore, tra cui:

- la destinazione urbanistica e catastale dell'unità immobiliare;
- la collocazione dell'immobile al piano sottotetto con altezze interne ridotte;
- la presenza di una pratica di condono edilizio tuttora in corso di definizione;
- lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile;
- la necessità di eseguire rilevanti interventi di recupero, risanamento e ristrutturazione;
- l'andamento del mercato immobiliare locale nel periodo intercorrente tra la data della stima dell'Agenzia delle Entrate e la data della presente valutazione.

La stima è stata pertanto sviluppata mediante l'applicazione di opportuni correttivi al valore di riferimento individuato dall'Agenzia delle Entrate, al fine di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile nelle condizioni di fatto e di diritto riscontrate alla data della presente perizia.

La valutazione è stata eseguita in conformità ai principi dell'Estimo e agli standard estimativi generalmente riconosciuti, con particolare riferimento al criterio del **valore di mercato**, inteso come il più probabile prezzo al quale il bene potrebbe essere trasferito tra soggetti indipendenti, consapevoli e non condizionati, in una libera contrattazione alla data della stima.

9. Parametri di mercato e riferimenti unitari

I dati utilizzati nella presente valutazione derivano dalla relazione di stima del valore di mercato redatta dall'Agenzia delle Entrate, acquisita al protocollo del Comune di Montecorvino Pugliano al **n. 12577 del 02/11/2020**, opportunamente verificati e confrontati con le caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di stima.

In particolare, per le unità ubicate al piano sottotetto, la citata relazione individua un valore unitario di riferimento pari a **€/mq 950,19**, assunto quale base estimativa della presente perizia.

Tale valore è riferito a locali sottotetto aventi caratteristiche ordinarie di mercato e costituisce pertanto il parametro unitario di partenza per la determinazione del più probabile valore dell'immobile. Successivamente, esso viene opportunamente corretto in funzione delle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche rilevate, con particolare riguardo alla destinazione urbanistica e catastale dell'unità, alle ridotte altezze interne, allo stato manutentivo, alla presenza di fenomeni di degrado derivanti da infiltrazioni provenienti dalla copertura, nonché alla necessità di eseguire rilevanti interventi di recupero e risanamento.

Si precisa inoltre che il valore unitario sopra indicato è stato assunto quale riferimento estimativo in quanto maggiormente rappresentativo della tipologia immobiliare oggetto di valutazione rispetto ai valori ordinariamente attribuiti ai box auto e ai locali accessori, atteso che l'unità presenta una distribuzione interna e caratteristiche funzionali assimilabili a quelle di un'abitazione, pur risultando catastalmente e urbanisticamente classificata come locale deposito ubicato nel sottotetto.



Pertanto, il valore di **€/mq 950,19** costituisce il parametro unitario di riferimento sul quale sono state successivamente applicate le opportune decurtazioni e i correttivi estimativi necessari per tenere conto delle effettive condizioni di fatto e di diritto dell'immobile alla data della presente stima.

10. Coefficienti di differenziazione e caratteristiche dell'immobile

Il valore unitario di riferimento pari a **€/mq 950,19**, desunto dalla relazione di stima redatta dall'Agenzia delle Entrate e acquisita al protocollo comunale n. 12577 del 02/11/2020, è stato assunto quale parametro estimativo di base e successivamente adeguato alle specifiche condizioni dell'immobile rilevate alla data della presente valutazione.

A tal fine sono stati considerati gli elementi oggettivi che incidono sulla commerciabilità e sull'utilità economica del bene, con particolare riferimento alla destinazione urbanistica e catastale, alle caratteristiche dimensionali del sottotetto, allo stato manutentivo e all'effettiva fruibilità dell'unità immobiliare.

Tabella dei coefficienti correttivi

Elemento di valutazione

Coefficiente

Valore unitario base Agenzia delle Entrate 1,00

Destinazione urbanistica e catastale a deposito 0,75

Ubicazione al piano sottotetto con altezze interne ridotte (h media m 1,50 - h max m 2,00) 0,80

Procedura di condono edilizio non ancora definita 0,90

Stato manutentivo gravemente compromesso per diffuse infiltrazioni e degrado generalizzato 0,60

Necessità di interventi straordinari di recupero e risanamento per il ripristino della funzionalità del bene 0,80

Coefficiente complessivo:

$0,75 \cdot 0,80 \cdot 0,90 \cdot 0,60 \cdot 0,80 = 0,2592$

Valore unitario corretto:

$950,19 \cdot 0,2592 = 246,29$

Valore unitario rivalutato: €/mq 246,29

Applicando tale valore alla superficie catastale di **90 mq**:

$246,29 \cdot 90 = 22.166,10$

Valore complessivo dell'unità immobiliare: € 22.200,00 (arrotondato).

I coefficienti sopra riportati sono stati determinati in considerazione delle specifiche condizioni di fatto rilevate durante il sopralluogo, attribuendo particolare incidenza allo stato manutentivo dell'immobile e alla necessità di rilevanti opere di recupero edilizio, elementi che determinano una significativa riduzione della commerciabilità del bene rispetto al valore unitario ordinario assunto a riferimento.

11. Conclusioni

Alla luce della documentazione acquisita, degli accertamenti effettuati, delle risultanze del sopralluogo, nonché dei criteri estimativi adottati, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è stato determinato assumendo quale riferimento il valore unitario individuato nella relazione di stima redatta dall'Agenzia



delle Entrate, acquisita al protocollo del Comune di Montecorvino Pugliano al n. 12577 del 02/11/2020, opportunamente adeguato alle condizioni di fatto e di diritto riscontrate.

In particolare, la valutazione ha tenuto conto della destinazione urbanistica e catastale dell'immobile quale locale deposito, della collocazione nel volume sottotetto con ridotte altezze interne, della presenza di una procedura di condono edilizio tuttora in corso di definizione e, soprattutto, del gravissimo stato manutentivo rilevato, caratterizzato da diffuse infiltrazioni provenienti dalla copertura e dalla conseguente necessità di eseguire rilevanti interventi di recupero edilizio e risanamento.

Sulla base delle considerazioni esposte e dell'applicazione dei coefficienti correttivi illustrati nei paragrafi precedenti, il valore unitario aggiornato è stato determinato in €/mq 246,29.

Pertanto, applicando tale valore alla superficie catastale dell'unità immobiliare pari a mq 90, il più probabile valore di mercato del bene risulta pari a:

- **Valore di mercato mq 90 × €/mq 246,29 = € 22.166,10**
che si arrotonda in cifra tonda a:
- **€ 22.200,00 (Euro ventiduemiladuecento/00)**

Tale importo rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile nelle condizioni di fatto e di diritto rilevate alla data della presente stima.

i. **Validità temporale della stima**

La presente valutazione è riferita alla situazione urbanistica, catastale, manutentiva e di mercato rilevata alla data del sopralluogo e della redazione della relazione.

Considerata la variabilità del mercato immobiliare e l'evoluzione delle condizioni economiche generali, la presente stima deve ritenersi attendibile per un periodo ordinario di dodici mesi dalla data di sottoscrizione, salvo sopravvenute modifiche dello stato dei luoghi, della disciplina urbanistica applicabile, dell'iter della pratica di condono edilizio o dell'andamento del mercato immobiliare locale tali da incidere significativamente sul valore determinato.

ii. **Clausola di limitazione d'uso**

La presente relazione estimativa è stata redatta dall'Ufficio Lavori Pubblici e Patrimonio del Comune di Montecorvino Pugliano al fine di procedere alla rideterminazione del valore unitario dell'immobile oggetto di valutazione nell'ambito delle attività istituzionali dell'Ente.

La valutazione è stata sviluppata sulla base della documentazione disponibile, degli accertamenti effettuati e delle condizioni rilevate alla data del sopralluogo e non costituisce attestazione di conformità urbanistica, edilizia, strutturale, impiantistica o igienico-sanitaria dell'immobile.

Il valore determinato deve intendersi riferito esclusivamente alle finalità amministrative per le quali la presente relazione è stata predisposta e non può essere utilizzato quale sostituzione di eventuali ulteriori verifiche tecniche, urbanistiche, catastali o legali che dovessero rendersi necessarie per finalità diverse da quelle espressamente indicate.

La presente stima non costituisce altresì provvedimento amministrativo di definizione della pratica di condono edilizio pendente né comporta alcuna valutazione in ordine all'esito della stessa, rimanendo impregiudicate le determinazioni che saranno assunte dai competenti uffici comunali nell'ambito del relativo procedimento.



Comune di
Montecorvino Pugliano
Provincia di Salerno

SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO
Sezione Lavori Pubblici

Tel. 089 8022251

Fax 089 801660

Tutto quanto sopra esposto, esaminata la documentazione disponibile, effettuato il sopralluogo e svolte le necessarie valutazioni tecnico-estimative, il sottoscritto ritiene di poter attribuire all'unità immobiliare oggetto della presente relazione il valore complessivo di € 22'200,00 (Euro ventiduemiladuecento/00), determinato secondo i criteri e le metodologie illustrate nei paragrafi precedenti.

La presente relazione si compone di n. __ pagine, oltre agli allegati richiamati nel testo, ed è redatta per gli adempimenti di competenza dell'Ufficio Lavori Pubblici e Patrimonio del Comune di Montecorvino Pugliano.

Il Responsabile del Procedimento

Il Tecnico Estensore

Allegati: rilievi fotografici

