



COMUNE di LAUREANA CILENTO
PROVINCIA DI SALERNO

Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni – Patrimonio UNESCO
Via del Mercato n° 24 - Tel. 0974-832022 - Fax 0974-832345 – C.F 00530050657

Sito: www.comune.laureanacilento.sa.gov.it

- Email: comunelaureanacto@tiscali.it

PEC: protocollo@pec.comune.laureanacilento.sa.it



Allegato C

IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE
IN LOC. SAN LORENZO
FOGLIO 16 Part. 539 sub.2- 5-8

PERIZIA DI STIMA

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico:

geom. Roberto Voria





COMUNE di LAUREANA CILENTO

PROVINCIA DI SALERNO

Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni – Patrimonio UNESCO
Via del Mercato n° 24 - Tel. 0974-832022 - Fax 0974-832345 – C.F 00530050657

Sito: www.comune.laureanacilento.sa.gov.it

- Email: comunelaureanacto@tiscali.it

PEC: protocollo@pec.comune.laureanacilento.sa.it



1. FINALITÀ DELLA STIMA

La presente perizia ha quale finalità quella di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile ubicato in via San Lorenzo del Comune di Laureana C.to (Sa), ai fini di una possibile alienazione come indicato dalla delibera di Giunta Comunale n. 90 del 22.11.2023;

Per assegnare ad ogni immobile il prezzo base nella procedura di asta da esperire, si deve stabilire il relativo valore congruo, da attribuire attraverso la determinazione del più probabile valore di mercato.

In questa ottica sono stati effettuati i necessari sopralluoghi, le opportune ricerche di mercato ed acquisito tutti i possibili elementi tecnici ed economici, indispensabili per una completa indagine estimale.

La perizia è stata dettagliata nel seguente modo:

2. OGGETTO DELLA STIMA E DESCRIZIONE IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima, risalente agli inizi degli anni 80 e" caratterizzato da forma pressoché rettangolare e si sviluppa su due livelli su tre complessivi dell'edificio;

Si sviluppa al piano primo e secondo riportati in catasto con categoria F3 in corso di costruzione ed in cattivo stato di manutenzione.

La struttura portante è formata da fondazioni, pilastri e solai in c.a., la muratura di tamponamento è costituita da blocchi in laterizio e rifinitura esterna con blocchi di cemento squadri, la copertura è a solaio piano con manto bituminoso in cattivo stato di manutenzione;

Gli infissi sono in alluminio tipici dell'epoca della costruzione ed al piano primo e secondo in buona parte divelti;

Il fabbricato necessita di un consistente intervento di ristrutturazione consistente in opere di risanamento strutturale ed edile e di adeguamento impiantistico.

Sarà accorpato inoltre terreno di pertinenza di circa mq 450,00 come da tipo di Frazionamento (allegato 1).



COMUNE di LAUREANA CILENTO

PROVINCIA DI SALERNO

Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni – Patrimonio UNESCO
Via del Mercato n° 24 - Tel. 0974-832022 - Fax 0974-832345 – C.F. 00530050657

Sito: www.comune.laureanacilento.sa.gov.it

- Email: comunelaureanacto@tiscali.it

PEC: protocollo@pec.comune.laureanacilento.sa.it



L'immobile non è dotato del certificato energetico, e comunque visto lo stato sopradescritto apparterrebbe sicuramente alla classe energetica "G". Allatto della eventuale compravendita si provvederà a dotare il fabbricato dell'attestato di certificazione energetica.

3. UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è ubicato in Loc. San Lorenzo, nei pressi del centro storico di Laureana Capoluogo, nelle vicinanze del Palazzo Cagnano sede della Comunità Montana Alento- Montestella.

4. DATI CATASTALI, URBANISTICI E DESTINAZIONE D'USO

L'unità Immobiliare è riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Laureana C.to (Sa) è rappresentata nel foglio di mappa 16 dalla particella 539 al sub. 5 Piano Primo e secondo.

La rappresentazione grafica dell'unità immobiliare sub.5 cat. F3 in corso di costruzione è rappresentata nell'elaborato planimetrico (allegato n.2).

L'immobile ricade in zona "F1" per attrezzature di interesse comune, del vigente P.R.G del Comune di Laureana C.to (Sa) approvato con Decreto Presidente Comunità Montana " Alento Montestella" e pubblicato sul B.U.R.C. n. 8 del 15.02.1993.

L'Immobile ricade inoltre in Area Parco Nazionale del Cilento Vallo di Diano e Alburni zona del Piano "D" urbanizzata.

Sarà accorpato inoltre terreno di pertinenza di circa mq 450,00 come da tipo di Frazionamento (allegato 1);

5. DISPONIBILITA' DEL BENE

Alla data odierna il fabbricato si presenta libero da persone o cose e non risulta gravato da vincoli di locazione o di comodato d'uso.



COMUNE di LAUREANA CILENTO

PROVINCIA DI SALERNO

Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni – Patrimonio UNESCO
Via del Mercato n° 24 - Tel. 0974-832022 - Fax 0974-832345 – C.F. 00530050657

Sito: www.comune.laureanacilento.sa.gov.it

- Email: comunelaureanacto@tiscali.it

PEC: protocollo@pec.comune.laureanacilento.sa.it



6. PROCEDURA DI STIMA DELL'IMMOBILE

CONSIDERAZIONI GENERALI

Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento.

In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua attraverso un'indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e la conoscenza dei luoghi.

L'elaborazione della stima ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili nella fattispecie, al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile, e il più vicino possibile al valore congruo cioè al più probabile valore di mercato.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che si tratta di determinare il valore congruo o comunque commerciale dell'unità citata, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici sotto i quali può essere inquadrato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia viene effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato" da determinarsi alla data attuale.

Per le caratteristiche del bene da alienare, il metodo di stima scelto per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello della "stima sintetico-comparativa", che determina il valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni recentemente avvenute relative a beni analoghi e prendendo come riferimento i dati indicati dalla stampa specializzata.

Pertanto si ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa, effettuando indagini circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili simili, tenendo conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche e dell'interesse per immobili del genere,



COMUNE di LAUREANA CILENTO

PROVINCIA DI SALERNO

Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni – Patrimonio UNESCO
Via del Mercato n° 24 - Tel. 0974-832022 - Fax 0974-832345 – C.F 00530050657

Sito: www.comune.laureanacilento.sa.gov.it

- Email: comunelaureanacto@tiscali.it

PEC: protocollo@pec.comune.laureanacilento.sa.it



assumendo informazioni presso l’Agenzia del Territorio e presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari) e tenendo in considerazione il particolare momento di stasi del mercato immobiliare.

FATTORI INCIDENTI IL VALORE DELLA STIMA- GRADO DI APPETIBILITÀ

I fattori positivi che influenzano la stima, possono essere sintetizzati in:

- posizione centrale e tranquilla, vicina ai servizi;
- corte di pertinenza (da frazionare a cure dell’acquirente);
- Accesso diretto con la strada comunale;
- Distanza dalla SP 46 di soli 200 metri;

CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA

Ritenuto pertanto di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa, risulta da ricerche sui valori praticati nella zona e da quelli riportati dall’osservatorio Immobiliare dell’Agenzia del Territorio relativo al secondo semestre 2023/1, che il più probabile valore di mercato, di un capannone tipico, in stato di conservazione normale, si aggiri intorno ai 245 €/mq di valore minimo e di 350 €/mq di un valore massimo, si applica alla presente unità immobiliare il valore medio tra i due importi, determinando un valore di 300€/mq.

Rilevato che, lo stato di conservazione dell’immobile in oggetto, ce pertanto necessita di interventi di ristrutturazione e consolidamento statico sostanziali, è plausibile applicare all’edificio una riduzione del valore di mercato. Ritenuto pertanto che ad oggi non risulta conveniente all’ente, effettuare interventi di messa in sicurezza o adeguamento della struttura, si ritiene plausibile una vendita dell’unità.

Confermato quanto dichiarato in precedenza si considera una riduzione sul valore di mercato del 55% in meno, in considerazione del fatto che la struttura necessita di notevoli interventi, sia sulla struttura portante che sul perimetro esterno. Per quanto detto in precedenza il valore di mercato è così determinato:

valore 300,00 €/mq – 55 % = € **135,00 al mq**



COMUNE di LAUREANA CILENTO

PROVINCIA DI SALERNO

Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni – Patrimonio UNESCO
Via del Mercato n° 24 - Tel. 0974-832022 - Fax 0974-832345 – C.F. 00530050657

Sito: www.comune.laureanacilento.sa.gov.it

- Email: comunelaureanacto@tiscali.it

PEC: protocollo@pec.comune.laureanacilento.sa.it



moltiplicando tale valore per la superficie dell'immobile avremo:

VALORE sub.2-5 cat. F/3 (Superficie di circa mq 650 X 135,00 €/mq) = €.87.750,00

Considerato che nella vendita dell'immobile sarà incorporato anche una porzione di terreno di circa 450 mq, da frazionare a cura dell'acquirente. Considerato che il più probabile valore di mercato del terreno si aggiri intorno ai €. 5,00/mq se ne determina l'importo totale:

terreno mq 450 x 5.00 €/mq= € 2.250,00

RIEPILOGO:

VALORE sub.5	=	€. 87.750,00
VALORE terreno(sub8)	=	<u>€. 2.250,00</u>

**PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

€. 90.000,00

Si può quindi affermare che il più probabile valore di mercato dell'immobile Sito nel Comune di Laureana C.to (Sa) ubicato in loc. San Lorenzo in catasto al Foglio 16 p.la 539 sub. 2-5 e terreno pertinenziale (sub.8) di mq 450 è pari a € 90.000,00 (novantamila/00).

Allegati:

- n.1 Schema Frazionamento da eseguire;
- n.2 Planimetria Catastale, elaborato planimetrico;
- n.3 Stralcio Ortofoto-Catastale;
- n.4 Stralcio vigente PRG;
- n.5 Documentazione fotografica;

Laureana C.to, 07.03.2024

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico
Geom. Roberto Voria





COMUNE di LAUREANA CILENTO

PROVINCIA DI SALERNO

Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni – Patrimonio UNESCO
Via del Mercato n° 24 - Tel. 0974-832022 - Fax 0974-832345 – C.F 00530050657

Sito: www.comune.laureanacilento.sa.gov.it

- Email: comunelaureanacto@tiscali.it

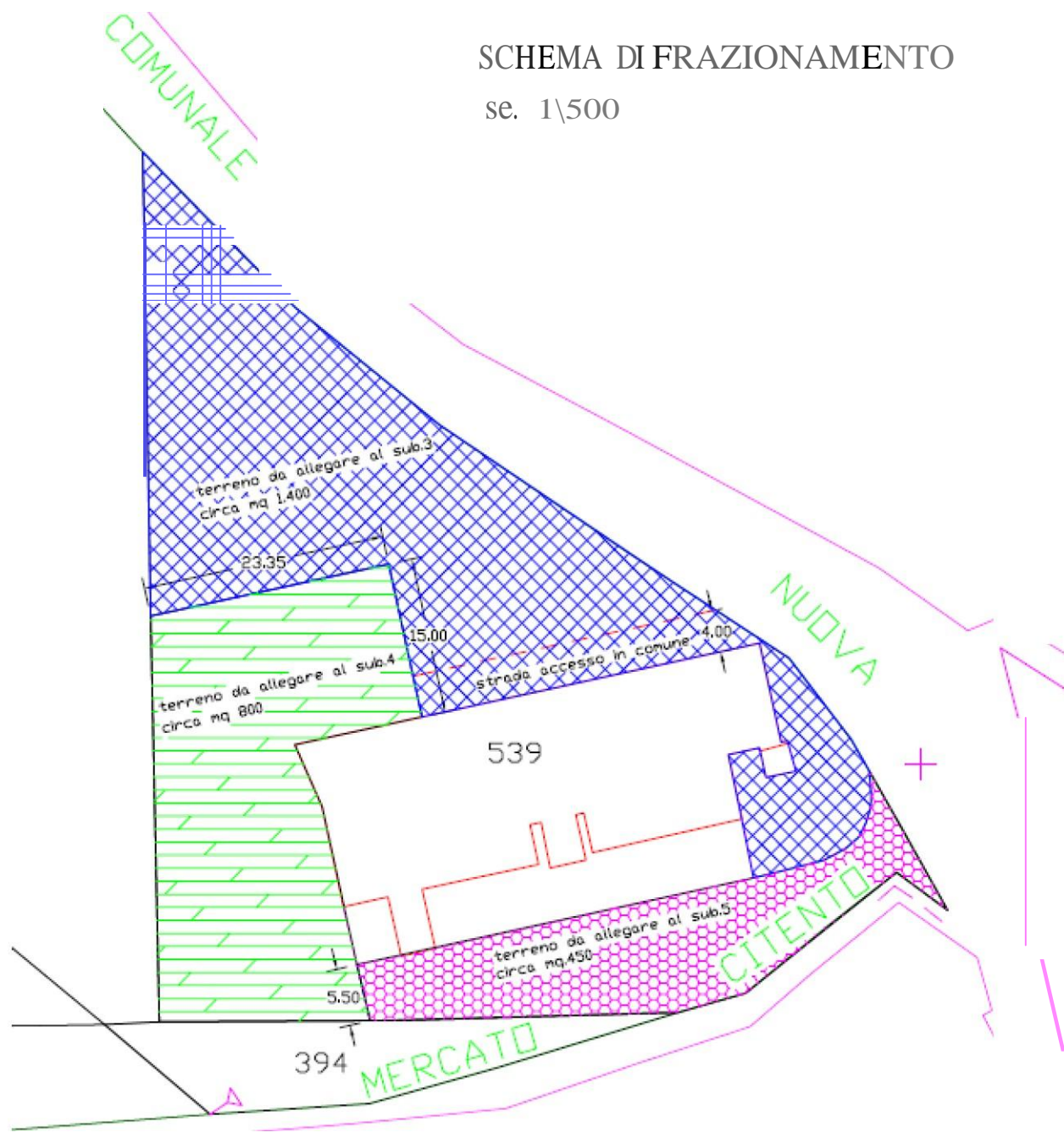
PEC: protocollo@pec.comune.laureanacilento.sa.it



ALLEGATO N.1- SCHEMA DI FRAZIONAMENTO DA ESEGUIRE

SCHEMA DI FRAZIONAMENTO

se. 1\500





COMUNE di LAUREANA CILENTO

PROVINCIA DI SALERNO

Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni – Patrimonio UNESCO
Via del Mercato n° 24 - Tel. 0974-832022 - Fax 0974-832345 – C.F 00530050657

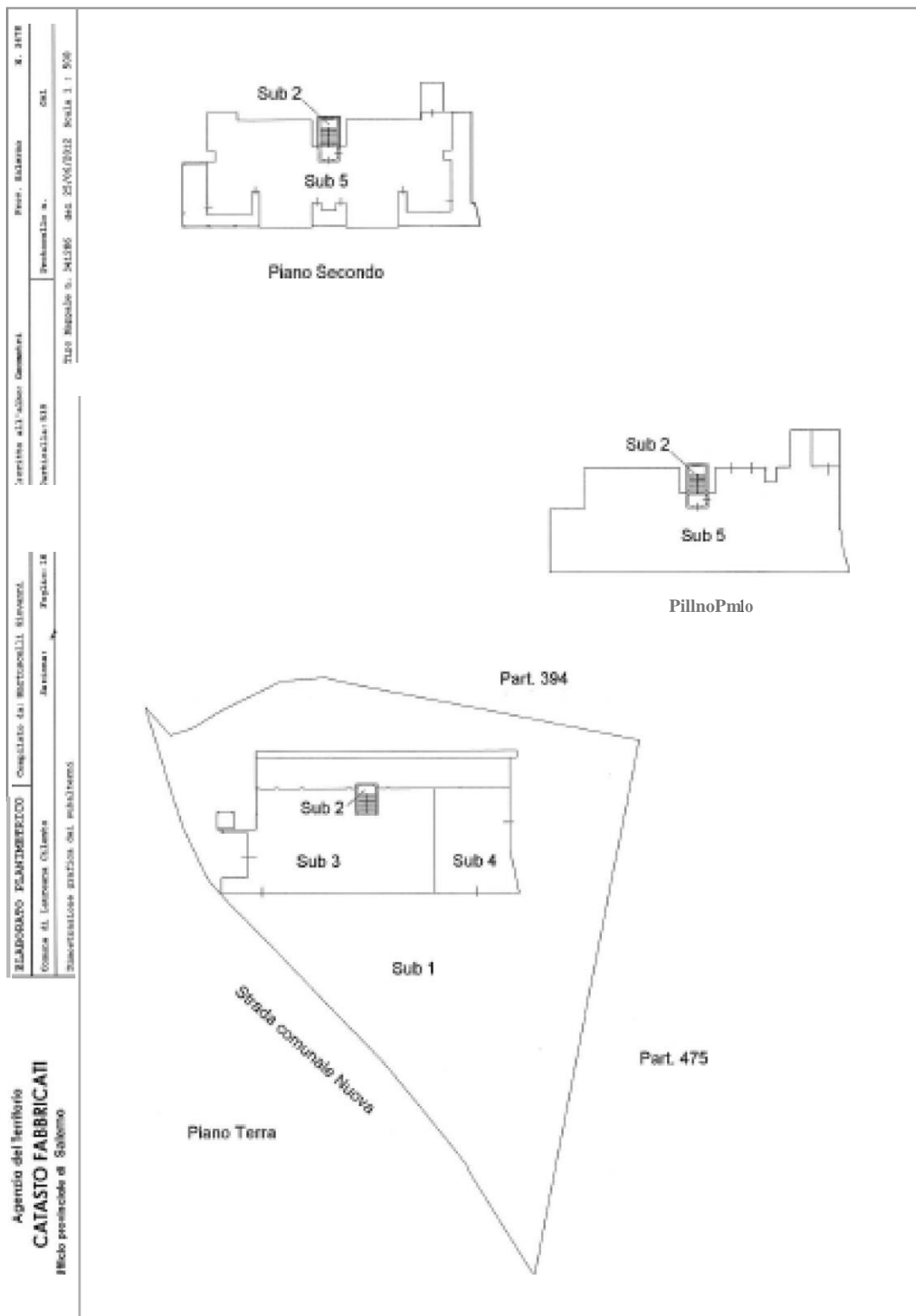
Sito: www.comune.laureanacilento.sa.gov.it

- Email: comunelaureanacto@tiscali.it

PEC: protocollo@pec.comune.laureanacilento.sa.it



ALLEGATO N.2- ELABORATO PLANIMETRICO





COMUNE di LAUREANA CILENTO

PROVINCIA DI SALERNO

Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni – Patrimonio UNESCO
Via del Mercato n° 24 - Tel. 0974-832022 - Fax 0974-832345 – C.F 00530050657

Sito: www.comune.laureanacilento.sa.gov.it

- Email: comunelaureanacto@tiscali.it

PEC: protocollo@pec.comune.laureanacilento.sa.it



ALLEGATO N.3 - STRALCIO ORTOFOTO-CATASTO





COMUNE di LAUREANA CILENTO

PROVINCIA DI SALERNO

Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni – Patrimonio UNESCO
Via del Mercato n° 24 - Tel. 0974-832022 - Fax 0974-832345 – C.F. 00530050657

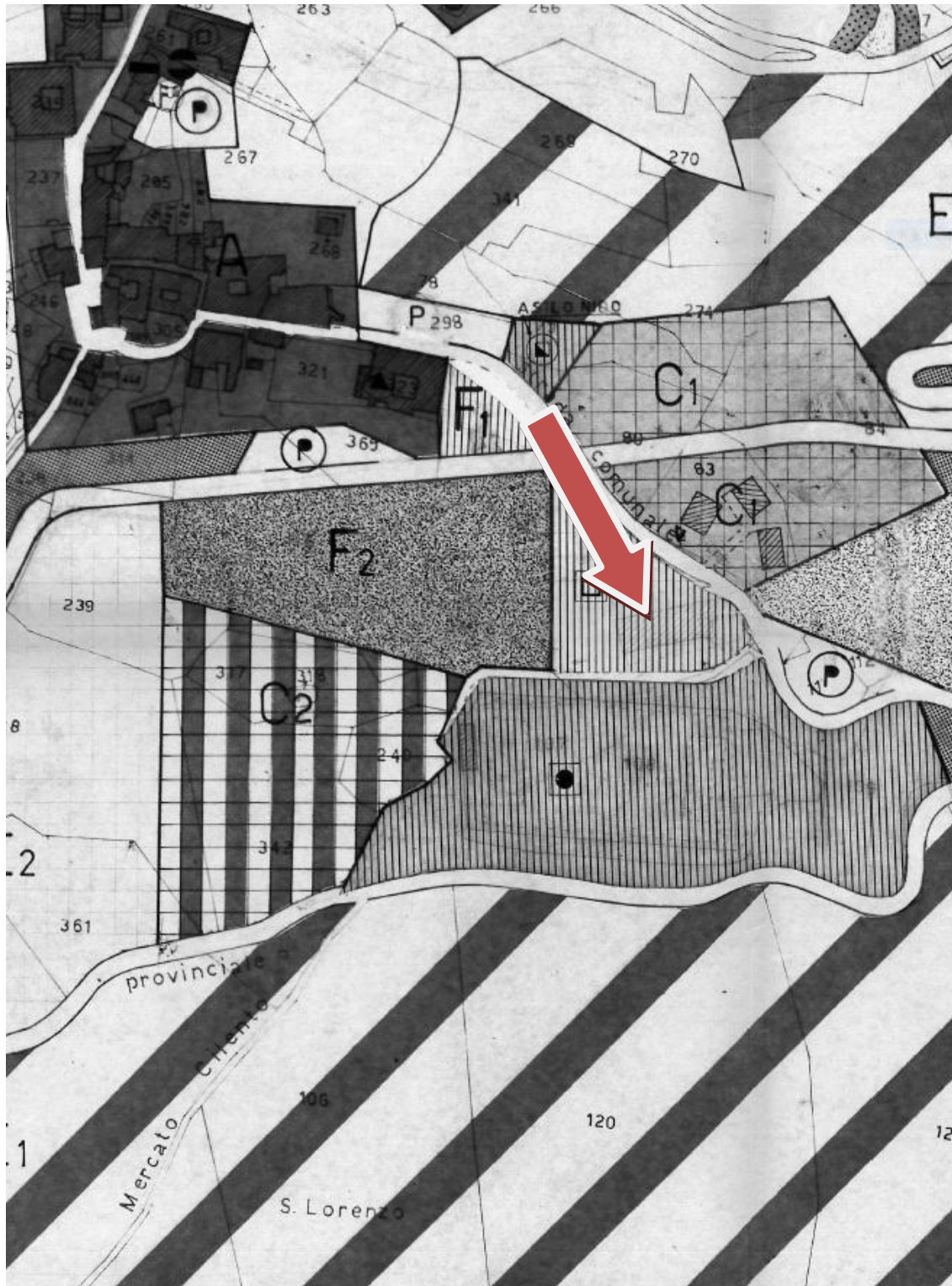
Sito: www.comune.laureanacilento.sa.gov.it

- Email: comunelaureanacto@tiscali.it

PEC: protocollo@pec.comune.laureanacilento.sa.it



ALLEGATO N.4 – STRALCIO P.R.G. ZONA F1





COMUNE di LAUREANA CILENTO

PROVINCIA DI SALERNO

Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni – Patrimonio UNESCO
Via del Mercato n° 24 - Tel. 0974-832022 - Fax 0974-832345 – C.F 00530050657

Sito: www.comune.laureanacilento.sa.gov.it

- Email: comunelaureanacto@tiscali.it

PEC: protocollo@pec.comune.laureanacilento.sa.it



ALLEGATO N.5 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





COMUNE di LAUREANA CILENTO

PROVINCIA DI SALERNO

Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni – Patrimonio UNESCO
Via del Mercato n° 24 - Tel. 0974-832022 - Fax 0974-832345 – C.F. 00530050657

Sito: www.comune.laureanacilento.sa.gov.it

- Email: comunelaureanacto@tiscali.it

PEC: protocollo@pec.comune.laureanacilento.sa.it





COMUNE di LAUREANA CILENTO

PROVINCIA DI SALERNO

Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni – Patrimonio UNESCO
Via del Mercato n° 24 - Tel. 0974-832022 - Fax 0974-832345 – C.F. 00530050657

Sito: www.comune.laureanacilento.sa.gov.it

- Email: comunelaureanacto@tiscali.it

PEC: protocollo@pec.comune.laureanacilento.sa.it

