



COMUNE DI BRACIGLIANO

PROVINCIA DI SALERNO

ORIGINALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 41 del 5 febbraio 2018

Registro Pubblicazioni n.....del.....

OGGETTO: Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2018 (art. 58 D.L. n.112/2008, convertito con modificazioni dalla L. n.133/2008). Approvazione.

Il giorno 5 febbraio 2018, alle ore 16:20, nella Sede Municipale, convocata nei modi e termini di legge, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei signori:

<i>Cognome e Nome</i>	<i>Carica</i>	<i>Presente/Assente</i>
Rescigno Antonio	Sindaco	Presente
Campanella Anna	Vice Sindaco	Presente
Cardaropoli Giovanni	Assessore	Presente
Corvino Linda	Assessore	Assente
Moccia Domenico	Assessore	Presente

Il Sig. Antonio Rescigno – Sindaco – assume la presidenza e riconosciuta la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Ai sensi dell'art.97 T.U.E.L. (D.Lgs. 267/2000) partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione la Segretaria Comunale, Dott.ssa Vincenzina Lento.

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamato l'art. 58 del decreto legge n. 112 del 25 giugno 2008, convertito con legge n. 133 del 6 agosto 2008, rubricato " Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali" il quale prevede che:

1. Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti enti, ciascuno di essi, con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione nel quale, previa intesa, sono inseriti immobili di proprietà dello Stato individuati dal Ministero dell'economia e delle finanze-Agenzia del demanio tra quelli che insistono nel relativo territorio. (comma così sostituito dall'art. 33-bis, comma 7, legge n. 111 del 2011, come introdotto dall'art. 27, comma 1, legge n. 214 del 2011)

2. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale. Il piano è trasmesso agli Enti competenti, i quali si esprimono entro trenta giorni, decorsi i quali, in caso di mancata espressione da parte dei medesimi Enti, la predetta classificazione è resa definitiva. La deliberazione del consiglio comunale di approvazione, ovvero di ratifica dell'atto di deliberazione se trattasi di società o Ente a totale partecipazione pubblica, del piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili. Le Regioni, entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, disciplinano l'eventuale equivalenza della deliberazione del consiglio comunale di approvazione quale variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, anche disciplinando le procedure semplificate per la relativa approvazione. Le Regioni, nell'ambito della predetta normativa approvano procedure di copianificazione per l'eventuale verifica di conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinata, al fine di concludere il procedimento entro il termine perentorio di 90 giorni dalla deliberazione comunale. Trascorsi i predetti 60 giorni, si applica il comma 2 dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Le varianti urbanistiche di cui al presente comma, qualora rientrino nelle previsioni di cui al comma 3 e all'articolo 3 della direttiva 2001/42/CE e del comma 4 dell'articolo 7 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. non sono soggette a valutazione ambientale strategica. (comma così sostituito dall'art. 33-bis, comma 7, legge n. 111 del 2011, come introdotto dall'art. 27, comma 1, legge n. 214 del 2011)

3. Gli elenchi di cui al comma 1, da pubblicare mediante le forme previste per ciascuno di tali enti, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

4. Gli uffici competenti provvedono, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura.

5. Contro l'iscrizione del bene negli elenchi di cui al comma 1, è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge".

Dato atto che la procedura di ricognizione ed eventuale riclassificazione degli immobili prevista dall'articolo considerato consente una notevole semplificazione, con conseguente accelerazione, dei processi di valorizzazione del patrimonio immobiliare degli Enti Locali nell'evidente obiettivo di soddisfare esigenze di miglioramento dei conti pubblici, di riduzione o, comunque, contenimento dell'indebitamento, per la ricerca di nuove fonti di proventi destinabili a finanziamento degli investimenti, oltre che per le finalità legate al raggiungimento degli obiettivi di cui al "Patto di stabilità";

Dato atto che sono infatti diverse le forme di snellimento e di semplificazione previste dalla citata norma per favorire la valorizzazione o la dismissione del patrimonio immobiliare, in particolare:

1. modifica della natura giuridica del bene inserito nel Piano delle Alienazioni; tale scelta comporta la conseguenza che l'immobile acquista il carattere della disponibilità rientrando nella categoria dei "beni immobili patrimoniali disponibili" con possibilità per l'ente locale di procedere alla sua alienazione;
2. modifica della destinazione urbanistica determinata direttamente dall'inserimento dell'immobile nel Piano delle Alienazioni, senza la necessità di ulteriori adempimenti; la destinazione urbanistica è ovviamente /2000

strumentale alla successiva valorizzazione o dismissione e la deliberazione del Consiglio Comunale che approva detto Piano costituisce variante al PRG vigente;

3. effetto dichiarativo della proprietà determinata automaticamente dall'inclusione di beni nel Piano delle Alienazioni, ovviamente questo effetto si produce se non vi sono precedenti trascrizioni;
4. produzione automatica degli stessi effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile e dell'iscrizione del bene nel catasto;

Atteso che, in coerenza agli indirizzi strategici dell'Amministrazione, laddove si prevede un programma di alienazioni immobiliari per l'anno 2018, ed in relazione alle indicazioni normative sopra citate finalizzate alla valorizzazione e/o dismissione del patrimonio immobiliare degli Enti Locali, è quindi possibile procedere alla predisposizione di un "Piano delle Valorizzazioni ed Alienazioni Immobiliari" finalizzato alla dismissione di alcuni beni di proprietà comunale non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali;

Dato atto che, già per l'esercizio finanziario 2017, la puntuale ricognizione del patrimonio immobiliare effettuata dall'ufficio Tecnico, nell'ambito dei beni di proprietà comunale, non suscettibili di utilizzo istituzionale e di cui non si prevede un ulteriore uso per la logistica comunale, ha portato all'individuazione di immobili rispondenti ai criteri di cui all'art. 58 della L. n. 133/2008 che potrebbero essere alienati al fine di finanziare le spese d'investimento;

Dato atto che gli immobili indicati nel piano 2017 ad oggi non sono stati alienati e né altri beni sono stati individuati per l'inserimento nel piano 2018;

Dato atto che l'art. 42, comma 2, lett. l) Tuel 267/2000 prevede la competenza dell'organo consiliare in materia di acquisti e alienazioni immobiliari, relative permuta, appalti e concessioni che non siano previsti espressamente in atti fondamentali del Consiglio stesso o che non ne costituiscano mera esecuzione e che, comunque, non rientrino nell'ordinaria amministrazione di funzioni e servizi di competenza della giunta, del segretario o di altri funzionari;

Ritenuto di dover proporre al Consiglio Comunale l'approvazione dell'allegato schema di piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari da allegare al bilancio annuale di previsione per l'esercizio finanziario 2018;

Visto l'articolo 174 del D.Lgs. n. 267/2000, il quale fissa al 31 dicembre il termine per l'approvazione del bilancio di previsione dell'esercizio di riferimento;

Visto il DM del Ministero dell'interno in data 29 novembre 2017 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 285 in data 06.12.2017), ha prorogato al 28 febbraio il termine per l'approvazione del bilancio di previsione dell'esercizio 2018;

Visti i pareri tesi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n.267/200;

Visto il vigente statuto comunale;

Visto il vigente regolamento di contabilità;

Visto l'art. 58 della Legge 133/2008, recante "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali";

Visti gli artt. 42, secondo comma, lettere b) ed l), e 175, comma 2, del T.U.E.L. 18 agosto 2000, n.267;

Acquisiti i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.L.gs. 267/00;

Con votazione unanime e palese

DELIBERA

1. Di approvare, come proposta al Consiglio Comunale, il Piano delle Alienazioni Immobiliari per l'anno 2018, di cui all'allegati A) che forma parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. Di dare atto che gli immobili inseriti nel Piano delle Alienazioni, di cui al precedente punto 1), sono classificati automaticamente come "patrimonio disponibile";
3. Di dare atto che l'elenco degli immobili di cui al citato Piano ha effetto dichiarativo della proprietà e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile e dell'iscrizione dei cespiti al catasto, ai sensi dell'art. 58, comma 3, della L. n.133/2008;
4. Di dare atto che non si procede alla pubblicazione per 60 giorni in quanto trattasi degli stessi beni inseriti nel piano 2017 pubblicato ai sensi di legge, senza che entro i termini siano arrivati ricorsi;
5. Di dare atto che gli immobili ricompresi nel Piano potranno essere ceduti direttamente mediante procedure ad evidenza pubblica o secondo le procedure espressamente indicate nel Regolamento comunale;
6. Di dare atto che il proposto Piano delle Alienazioni Immobiliari, approvato con il presente atto, costituisce integrazione allo schema di Bilancio di Previsione 2018-2020 ed ai correlati documenti di Programmazione 2018 -2020.

ALLEGATO "A"

Piano delle alienazioni immobiliari ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008 convertito nella Legge n. 133/2008

1. Complesso edilizio sito in Bracigliano alla Via P. Donnarumma costituito da n. 24 alloggi dislocati in tre corpi di fabbrica indicati come lotti A - B - C con un valore di mercato stimato dall'ufficio tecnico comunale in € 1.125.662,80:

LOTTO A: unico fabbricato con due scale, prendono posto n. 4 alloggi di mq 65,29, n. 6 alloggi di mq 95,30 e n. 8 posti macchina ciascuno di mq 15,84.

LOTTO B: unico corpo fabbrica, con una scala, prendono posto n. 2 alloggi di mq 95,30, n. 2 alloggi di mq 95,60, n. 6 posti macchina ciascuno di mq 15,84, n. 24 cantinole ciascuna di mq 4,00;

LOTTO C: unico fabbricato, con due corpi di fabbrica uguali (giuntati) ciascuno con una scala, prendono posto complessivamente n. 10 alloggi di mq 85,40 e n. 10 posti macchina ciascuno di mq 15,84.

Complessivamente quindi:

- n. 04 alloggi da mq 65,29

- n. 10 alloggi da mq 85,40

- n. 08 alloggi da mq 95,30

- n. 02 alloggi da mq 95,60

per un totale di 24 alloggi con superficie residenziale di mq 2.078,76

- n. 24 cantinole

- n. 24 posti macchina coperti

il tutto per una superficie non residenziale di mq 809,28

Si precisa, infine, che il valore dei singoli alloggi sopra descritti è quantificato nell'allegato B)

2. Immobile sito in piazza Luigi Angrisani adibito a bar -- ristorante denominato "Saratoga" con un valore di mercato stimato dall'ufficio tecnico comunale in € 649.200,00 comprensivo di fabbricato ed area circostante Relazione di stima allegato C).

Dati Catastali: Foglio n. 10, particella n. 1060, sub 4. Si evidenzia che nel subalterno 4 è ricompreso anche il lastrico solare a copertura del Bocciodromo Comunale che non è oggetto della presente valutazione.

Descrizione: immobile distribuito su un unico piano terra la cui consistenza è di mq 335,00 circa, adibito a ristorante-pizzeria-bar con area circostante scoperta di forma irregolare avente superficie pari a mq 1.120,00 il cui accesso è dato dal piazzale retrostante la Casa comunale.

3. Area sita nel Comune di Bracigliano alla via Fabio Filzi con un valore di mercato stimato dall'ufficio tecnico comunale in € 18.900,00.

Descrizione e dati catastali:

La consistenza di tale area è composta da:

Area pertinenziale circostante un fabbricato del tipo edilizia economica e popolare, in comune possesso di tutti i proprietari dei fabbricati circostanti, area facente parte della particella n 1191;

- Piccolo appezzamento di terreno, riportato in Catasto Terreni al Foglio n.13 p.1 la n. 1187 di mq 121,00, in possesso degli eredi DE LUCA Francesco;
- Piccolo appezzamento di terreno, riportato in Catasto Terreni al Foglio n. 13 p.1 la n. 1188 di mq 134,00, in possesso degli eredi FERRARA Angelo Vittorio e/o loro aventi causa;
- Piccolo appezzamento di terreno, riportato in Catasto Terreni al Foglio n.13 P.IIa n. 1189 di mq 142, in possesso degli eredi CALABRESE Raffaele e/o loro aventi causa;
- Piccolo appezzamento di terreno, riportato in Catasto Terreni al Foglio n. 13 P.IIa n. 1190 di mq 145,00, in possesso degli eredi CARRANO Matteo;
- Piccolo appezzamento di terreno, riportato in Catasto Terreni al Foglio n. 13 P.IIa n. 700 di mq 72,00, in possesso degli eredi DE LUCA Francesco, CALABRESE Raffaele e CARRANO Antonio; la predetta particella n. 700 è utilizzata quale stradina a servizio di alcuni immobili su indicati;

il tutto ben delimitato mediante marciapiede e recinzione con appositi cancelli in ferro.

RELAZIONE di valutazione allegato D)

4. Striscia di terreno in località Ariella con un valore di mercato stimato in € 3.384,00
Dati catastali: Foglio n. 11, Particella n. 109 di are 22 e centiare 56 di natura bosco ceduo (Relazione valutazione allegato E)

5. N. 4 Particelle di terreno ubicate alla Via Donnarumma e precisamente:

- particella n. 1044 di are 03.64;
- particella n. 1045 di are 03.89;
- particella n. 1040 di are 00.86;
- particella n. 1039 di are 00.58

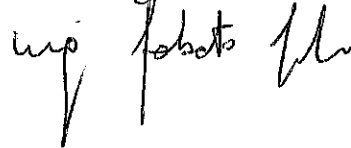
Totale are 08.97, corrispondenti a mq. 897.00.

Calcolo del valore: € 80.00x mq. 897.00 = € 71.760,00

Relazione di valutazione allegato F).

Il Responsabile Settore Tecnico

Ing. Sabato Landi





COMUNE DI BRACIGLIANO

PROVINCIA DI SALERNO

UFFICIO TECNICO

Il Responsabile del Settore

Tel.: 081 5184230 – Fax: 081 5184208

Prot. n.

del

Al Sig. Sindaco
Geom Antonio Rescigno
SEDE

OGGETTO: Relazione per la stima del valore del complesso edilizio sito in Bracigliano (SA) alla Via P. Donnarumma, costituito da n. 24 alloggi dislocati in tre corpi di fabbrica.

INTRODUZIONE

Il sottoscritto ing. Sabato Landi, Responsabile dell'Area Tecnica, è stato incaricato dall'Amministrazione Comunale per effettuare una perizia allo scopo di determinare il valore del complesso edilizio sito in Bracigliano (SA) alla Via P. Donnarumma costituito da n. 24 alloggi dislocati in tre corpi di fabbrica.

DESCRIZIONE

- Gli edifici dei tre corpi di fabbrica costituenti il complesso edilizio sono a tre livelli, un piano terra più due piani tipo;
- L'altezza degli edifici è ml 9,60 e cioè ml 3,60 per il piano terra e ml 3,00 per ciascun piano tipo ;
- Gli appartamenti a piano terra, dove esistono, sono sollevati da terra di cm 60 e sono muniti di solaio dello stesso tipo di quello usato per i piani superiori;
- Tutti gli alloggi sono stati progettati in conformità delle disposizioni normative e regolamenti vigenti per l'edilizia economica e popolare della Regione Campania;
- Sono annesse aree scoperte attualmente adibite a strade e spazi aperti di accesso ai fabbricati;
- L'intero complesso aree- fabbricati confina con la strada provinciale via P. Donnarumma, con beni eredi Sarno Gerardo, con beni eredi Daniele Adelina, con beni Romano Agostino, con stradina comunale e beni della prebenda parrocchiale del SS. Nazario e Celso, salvo altri.

CONSISTENZA

I tre corpi di fabbrica, che vengono indicati come lotto A-B-C sono così composti:

- LOTTO A: unico fabbricato con due scale, prendono posto n. 04 alloggi di mq 65,29 e n. 06 alloggi di mq 95,30, n. 08 posti macchina ciascuno di mq 15,84;
- LOTTO B: unico corpo fabbrica, con una scala, prendono posto n. 02 alloggi di mq 95,30, n. 02 alloggi di mq 95,60, n. 06 posti macchina ciascuno di mq 15,84, n. 24 cantinole ciascuna di mq 4,00;
- LOTTO C: unico fabbricato, con due corpi di fabbrica uguali (giuntati) ciascuno con una scala, prendono posto complessivamente n. 10 alloggi di mq 85,40, n. 10 posti macchina ciascuno di mq. 15,84.

Complessivamente quindi:

- n. 04 alloggi da mq 65,29
- n. 10 alloggi da mq 85,40
- n. 08 alloggi da mq 95,30
- n. 02 alloggi da mq 95,60
- n. 24 alloggi totali per una superficie residenziale di mq 2.078,76

- n. 24 cantinole ;
- n. 24 posti macchina coperti;
- Il tutto per una superficie non residenziale di mq 809,28

INDAGINI DI MERCATO

a) Indagini dirette

Le risultanze delle indagini effettuate hanno rilevato che, per appartamenti aventi caratteristiche similari a quelli oggetto della presente stima vengono attribuiti valori unitari compresi nel seguente intervallo.

b) Fonte Osservatorio dei valori immobiliari

Le quotazioni di mercato dell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio sono di seguito indicate:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI	
		Minimo	Massimo
Abitai. di tipo	Scadente	710	950
Autorimesse	Normale	340	495
Box	Normale	380	570

VALUTAZIONE

Occorre tenere presente i fattori posizionali d'intorno ed estrinseci quali:

- Tipologia edilizia e dimensionale;
- Caratteristiche delle finiture e del livello manutentivo;
- Dotazione di spazi, impianti e servizi condominiali;

Inoltre occorre tenere presente che gli immobili in questione denominati "prefabbricati pesanti" furono realizzati per far fronte temporaneamente alle esigenze abitative post-terremoto dell'anno 1980 e pertanto presentano caratteristiche differenti da quelle delle costruzioni tipiche del luogo.

Pertanto si ritiene opportuno di poter applicare i seguenti valori inferiori a quelli indicati nella tabella sopra riportata (riferita ad immobili caratteristici del posto):

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI STIMA
Prefabbricati pesanti	Scadente	450
Autorimesse		220
Box		250

Pertanto il valore di mercato può essere sintetizzato come segue: $V_{mce} = V_{mb} + V_{maut-box}$

$$\begin{aligned}
 V_{mce} = & \\
 & \text{Sor.allog} \\
 & \text{gi} \times \\
 & \text{€/mq} \\
 & 450,00 + \\
 & \text{Smaut-} \\
 & \text{box} \times \\
 & \text{€/mq} \\
 & 220 + \\
 & 250 \cdot 2
 \end{aligned}$$

- $V_{mce} = 2.078,76 \text{ mq} \times \text{€/mq} 450,00 + 809,28 \text{ mq} \times \text{€/mq} 235$
- $V_{mce} = \text{€} 935.442,00 + 190.180,80$
- $V_{mce} = \text{€} 1.125.662,80.$

CONCLUSIONI

Sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, si esprime pertanto il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire al complesso edilizio in argomento risulta pari ad € 1.125.662,80. Tale valore risulta valido nelle ipotesi che l'immobile sia libero da persone e cose e non sia soggetto a vincoli di qualsiasi genere e natura.

Bracigliano II

Il Responsabile dell'Area Tecnica *Ing. Sabato Landi*



my photo PL

Relazione di stima dell'immobile sito nel Comune di Bracigliano adibito a bar-ristorante denominato "Saratoga"

PREMESSA

In esito alla richiesta di determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sito nel Comune di Bracigliano attualmente adibito a bar-ristorante, previo opportuno sopralluogo, analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e raccolta degli aspetti economico-estimativi, si esaminano di seguito gli elementi distintivi del compendio, procedendo alla valutazione del bene.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

DESCRIZIONE IMMOBILE

Oggetto della presente stima è un lotto composto da un fabbricato distribuito su un unico piano terra la cui consistenza è di m² 335,00 circa, adibito a ristorante-pizzeria-bar, e l'area circostante scoperta di forma irregolare, avente superficie pari a m² 1120,00 il cui accesso è dato dal piazzale retrostante la Casa Comunale.

Tale unità immobiliare, che fa parte della maggiore consistenza della struttura destinata a bocciodromo comunale, fu costruita fra la fine degli anni 80 l'inizio degli anni 90.

Successivamente è stata oggetto di interventi di ampliamento e di ristrutturazione.

Lo stato di conservazione della struttura e delle rifiniture è da considerarsi buono, anche in considerazione agli interventi di ristrutturazione eseguiti.

DATI CATASTALI

Al NCEU il lotto è distinto nel Comune di Bracigliano come di seguito:

Foglio	Particella	sub	Categoria	Superficie mq	Rendita
10	1060	4	D/8	-----	3302,00

Si evidenzia che nel subalterno 4 è ricompreso anche il lastrico solare a copertura del bocciodromo Comunale che non è oggetto della presente valutazione.

DATI URBANISTICI

Nel Piano Regolatore Generale vigente, come da certificato di destinazione urbanistica che il Comune di Bracigliano rilascerà, l'area ed il fabbricato

oggetto di stima ricade in zona f1-f2 (Attrezzature pubbliche di interesse collettivo).

L'area in esame è normata dal D.M. 02/04/1968 n° 1444 e successive modificazioni.

PROCESSO DI VALUTAZIONE

CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, si adotta il criterio di stima sintetico comparativo, facendo riferimento a compravendite riferite all'attualità di fabbricati aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Metodologia estimativa adottata

Per una corretta applicazione del criterio di stima sopra citato si è proceduto all'assunzione dei valori unitari da porre a base della perizia mediante indagini di mercato, confrontati con quelli riportati da una accreditata banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Comune di Bracigliano:

Destinazione: Commerciale

Minimo €/mq. 920 massimo €/mq. 1200

Valore del manufatto

La valutazione del manufatto di cui sopra ha comportato l'analisi delle caratteristiche fisiche, dell'ubicazione, dello stato di conservazione, nonché della destinazione urbanistica. Si è escluso dalla valutazione tutte le opere non strettamente legate alla struttura ed asportabili, in quanto non facendo parte di essa. (bancone, arredi, forno, mobili, ecc...)

Si ritiene pertanto di definire in €/m² 1200 il valore del fabbricato ad uso commerciale.

Si procede all'individuazione del valore dell'area circostante indicando nel 20% l'incidenza della stessa sul valore unitario sopra indicato, tale per cui:

€/m² 1.200,00 x 20% = €/m² 240,00.

CONCLUSIONI

Tenuto conto delle considerazioni di stima di cui sopra, si ritiene che il probabile valore di mercato sia dato dalla seguente equazione:

Fabbricato commerciale:

€ 1200 x mq 335,00 = € 402.000,00

Area circostante:

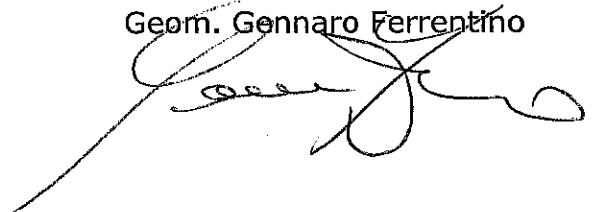
€ 240 x mq 1030,00 = € 247.200,00

Tutto quanto sopra premesso e richiamato, questo Ufficio ritiene poter assumere in **€. 649.200,00** (euroseicentoquarantanovemiladuecento/00) il più probabile valore di mercato del lotto, comprensivo di fabbricato e area circostante di terreno nel Comune di Bracigliano, oggetto della presente stima.

Si allega alla presente, che costituisce parte integrante:

- Planimetria della struttura e dell'area circostante;
 - Pianta del locale;
 - n° 2 sezioni;
 - n° 1 prospetto;
 - elaborato planimetrico catastale;
 - visura catastale;
- Bracigliano li

Il Tecnico Comunale
Geom. Gennaro Ferrentino



COMUNE DI BRACIGLIANO

(SA)

RELAZIONE TECNICA

Relazione di stima dell'area sita nel Comune di Bracigliano

Alla via F. Filzi.

In esito alla richiesta di determinazione del più probabile valore di mercato delle zonette di terreno ubicate alla via F. Filzi, previo opportuno sopralluogo, analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e raccolta degli aspetti economico-estimativi, si esaminano di seguito gli elementi distintivi del compendio, procedendo alla valutazione del bene.

PREMESSA:

Con D .C .C , n. 16/971 il Consiglio Comunale delibera di cedere all' Istituto Autonomo Case Popolari di Salerno un area pari ad una superficie di circa mq 600, per la costruzione di quattro alloggi facenti parte dello stesso fabbricato al prezzo simbolico di Lire 1000 e di procedere all'atto di vendita non appena ultimata la costruzione degli alloggi predetti;

Con D .G .C , n. 12 /987 il Consiglio Comunale delibera di vendere quattro zonette di terreno facendo parte del lotto su cui insistono gli alloggi sopra richiamati, come di seguito descritte:

- Stradina di servizio, p.lla n. 1186, di mq 72,00 ai sig,ri DE LUCA Francesco, GIORDANO Virginia (avente causa di CALABRESE Raffaele) e CARRANO Matteo per Lire 360.000 cadauno e per complessive Lire 1.080.000;
- Orto/Giardino p.lla n .1187 di mq 121,00 al sig. DE LUCA Francesco per Lire 1.815.000;
- Orto/Giardino (p.lla n .1188) di mq 134,00 al sig. FERRARA Angelo Vittorio per Lire 2.010.000;
- Orto/Giardino (p.lla n .1189) di mq 142,00 alla sig.ra GIORDANO Virginia per Lire 2.130.000
- Orto/Giardino (p.lla n .1190) di mq 145,00 al sig. CARRANO Matteo per Lire 2.175.00.

Il tutto per complessive Lire 9.210.000, autorizzando il Sindaco alla stipula dell'atto dando incarico al Notaio Guglielmo BARELA.

Ad oggi non si è dato atto ad alcun trasferimento.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'intera area ricade nel P .R .G ., per l'intero nella zona "F1-F2 attrezzature Pubbliche di Interesse collettivo, si precisa che essendo abbondantemente trascorso il termine dei cinque anni dalla approvazione del PRG per l'approvazione dei relativi piani particolareggiati o autorizzativi i piani di lottizzazione convenzionata. Si è verificata la naturale caducazione del vincolo urbanistico (c.d. zona bianca) che resta assoggettata alle limitazioni dell' ultimo comma art .4 della legge 28 gennaio 1977, n .10 per la quale si applicano gli indici volumetrici della zona agricola.

DESCRIZIONE DELL'AREA OGGETTO DI STIMA:

La consistenza è composta da:

- Area pertinenziale circostante un fabbricato del tipo edilizia economica e popolare, in comune possesso di tutti i proprietari del fabbricato, di circa *mq=364,00 (comprensiva dell'area di sedime del fabbricato)*, in Catasto Terreni la consistenza è rappresentata dall' intera p.lla n. 860 e di parte della p.lla n. 700 del Foglio n.13 ;
- Piccolo appezzamento di terreno, riportato in Catasto Terreni al Foglio n.13 p.lla n. 1887 di mq 121,00, in possesso degli eredi DE LUCA Francesco;
- Piccolo appezzamento di terreno, riportato in Catasto Terreni al Foglio n. 13 p.lla n. 1888 di mq 134,00, i possesso degli eredi FERRARA Angelo Vittorio e/o loro aventi causa ;
- Piccolo appezzamento di terreno, riportato in Catasto Terreni al Foglio n.13 p.lla n. 1889

- di mq 142,00, in possesso degli eredi CALABRESE Raffaele e/o loro aventi causa;
- Piccolo appezzamento di terreno, riportato in Catasto Terreni al Foglio n.13 p.lla n. 1190 di mq 145,00, in possesso degli eredi CARRANO Matteo;
- Piccolo appezzamento di terreno, riportato in Catasto Terreni al Foglio n.13 p.lla n. 1886 di mq 72,00, in possesso degli eredi DE LUCA Francesco e CALABRESE Raffaele;

Il tutto ben delimitata mediante marciapiede e recinzioni con appositi cancelli in ferro;

Stradina: (p.lla n. 1186)	mq 72,00
Area Pertinenziale:	mq 364,00
Orto/Giardino: (p.lla n .1187)	mq 121,00
Orto/Giardino: (p.lla n .1188)	mq 134,00
Orto/Giardino (p.lla n .1189)	mq 142,00
Orto/Giardino (p.lla n .1190)	mq 145,00
Totale Sup	mq 978,00

Di questa superficie, considerato che 600 mq dovevano essere ceduti dal Comune all'Istituto Autonomo Case Popolari, come da D .C .C , e che qualora fosse avvenuto la stessa superficie sarebbe quasi sicuramente di proprietà delle parti, al fine di evitare possibili contenziosi si ritiene di escludere dal computo dell'area da valutare la suddetta superficie, ottenendo una consistenza di mq 378,00.

GIUDIZIO SUL GRADO DI COMMERCIALIZZABILITÀ'

Essendo abbondantemente trascorso il termine dei cinque anni dalla approvazione del PRG si è verificata la naturale caducazione del vincolo urbanistico preordinato all'esproprio che ha impedito il trasferimento del bene. Considerato che l'area interessata costituisce una pertinenza al fabbricato sopra richiamato e che la stessa è in possesso dei proprietari dello stesso da ben oltre un trentennio, ne deriva che la consistenza ha uno un grado di commerciabilità trascurabile.

VALUTAZIONE

Considerato che gli immobili in oggetto sostanzialmente sono delle pertinenze dei singoli alloggi e come tale se accorpate agli stessi vanno ad incrementare la superficie commerciale degli stessi in ragione del 10% sino alla concorrenza della superficie dell' unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%).

Ipotizzando una superficie utile dell'alloggio di mq 80,00, otteniamo un incremento di superficie commerciale pari a 33,16 mq

Adottando come Parametro di mercato per immobili simili a quello oggetto di stima pari a 900.00 €/mq si ottiene un Valore Commerciale, di € 29.844.00.


Considerato che dal possesso della consistenza da parte delle parti comporta un grado di commerciabilità inesistente e che la stessa amministrazione è in procinto di formalizzare l'atto di acquisto di un terreno adiacente al prezzo unitario di € 19,325, applicando lo stesso prezzo unitario -si ottiene un valore di € 18.900,00

Si allega planimetria dettagliata.

Bracigliano,li

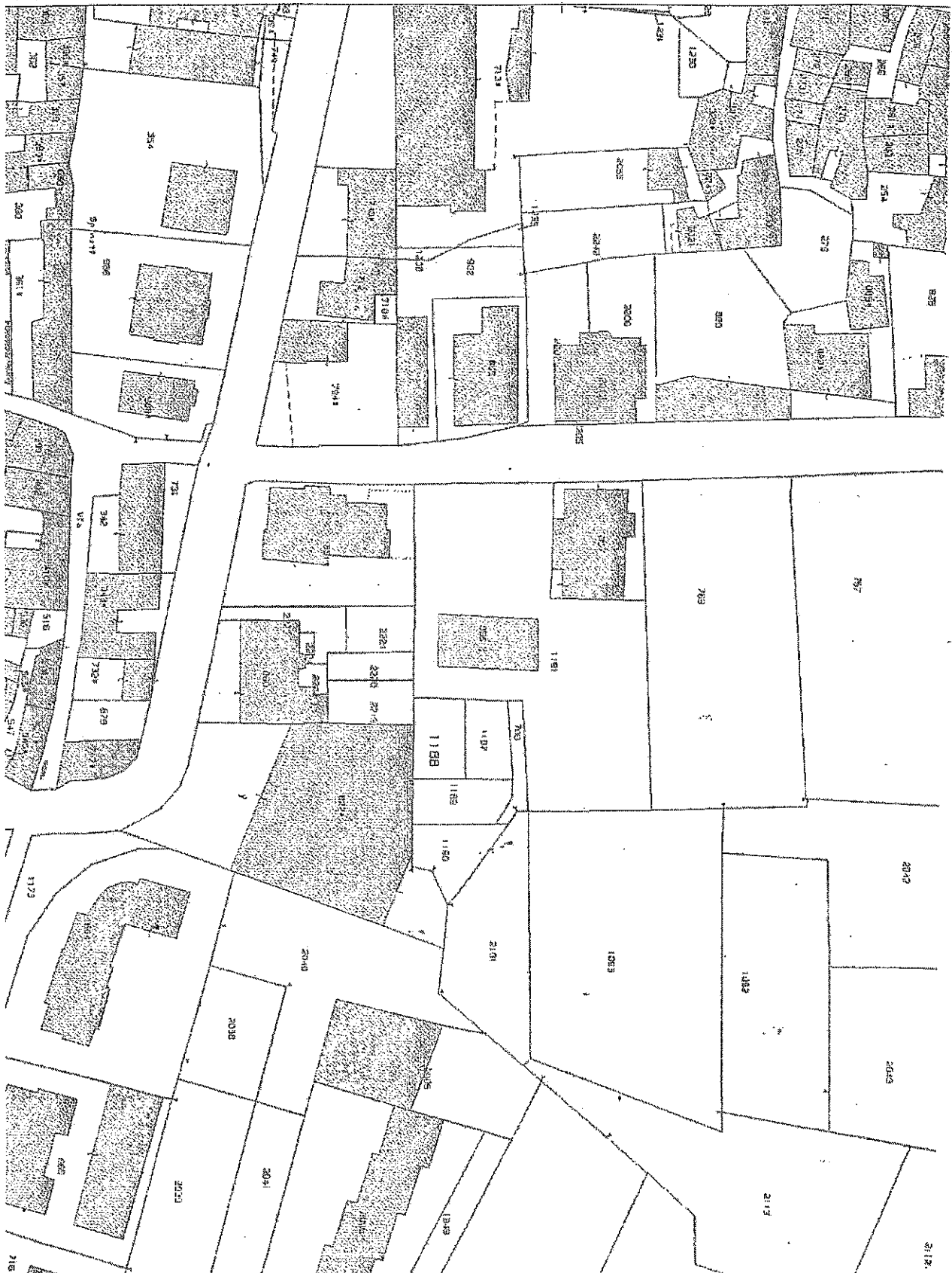
Il Tecnico Comunale

geom. *Gennaro Ferrentino*





N-16600





COMUNE DI BRACIGLIANO
PROVINCIA DI SALERNO

UFFICIO TECNICO

Il Responsabile del Settore

Tel.: 081 5184230 – Fax: 081 5184208

Al Sig. Sindaco
Geom. Antonio Rescigno
SEDE

OGGETTO: Relazione per la stima del valore dell'unità immobiliare di proprietà Com/le sita in Bracigliano alla Località ARIELLA

INTRODUZIONE

Il sottoscritto Geometra Gerardo Capaccio, è stato incaricato dall'Amministrazione Comunale di effettuare una perizia allo scopo di determinare il valore dell'unità immobiliare sita in Bracigliano (SA), alla località Ariella di proprietà Comunale.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto è disposto lungo la strada vicinale Saldo-Aeiella-Monumento San Francesco . Si tratta di una piccola zonetta di terreno di natura Bosco Ceduo, riportato in catasto terreno al foglio 11 particella 109 are 22.56 RD € 2.33 RA € 0.58

ESPOSIZIONE e accesso diretto dalla Via Vicinale Saldo Ariella

CONSIDERAZIONI TECNICO ESTIMATIVE

Ai fini del giudizio tecnico-estimativo dell'immobile sopra descritto sono rilevanti i fattori estrinseci ed intrinseci quali: la zona urbanistica, rapporto all'uso cui è che potrebbe essere destinata

Pertanto il più probabile valore di mercato può essere determinato come segue:

$$\text{Superficie utile} = S_u = 2256 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie utile complessiva} = \text{mq } 2256$$

$$\text{Valore di mercato} = V_{\text{mus}} = (\text{valore di mercato minimo} + \text{valore di mercato max})/2 = (\text{€/mq } 1.25 + \text{€/mq } 2.5)/2 = \text{€/mq } 1.87$$

I valori di mercato massimo e minimo sopra indicati sono stati rilevati attraverso indagini di mercato delle ultime compravendite a trattative private.

Considerato che la zona di terreno in oggetto non è pianeggiante ma scoscesa ed è attraversata da un vallone per la raccolta delle acque piovane, il succitato probabile valore di mercato ammonterebbe a € 1.50 al mq

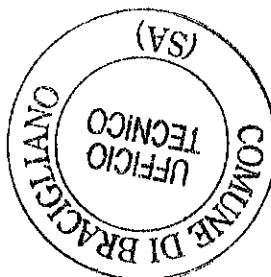
$$\text{Valore di mercato attuale} = V_{\text{ma}} = S_{\text{uc}} \times V_{\text{mau}} = \text{mq } 2256 \times \text{€/mq } 1.50 = \text{€ } 3.384,00$$

In cifre tonde € 3.380,00 (euro tremilatrecentoottanta/00)

Si precisa che la stipula dell'atto con la dovuta registrazione resta a carico dell'acquirente

Tale stima è valida nelle ipotesi che l'immobile è libero da persone, cose di qualsiasi genere e natura.

Bracigliano li _____



Il Tecnico
Geom. Gerardo Capaccio
Gerardo Capaccio



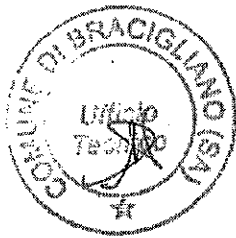
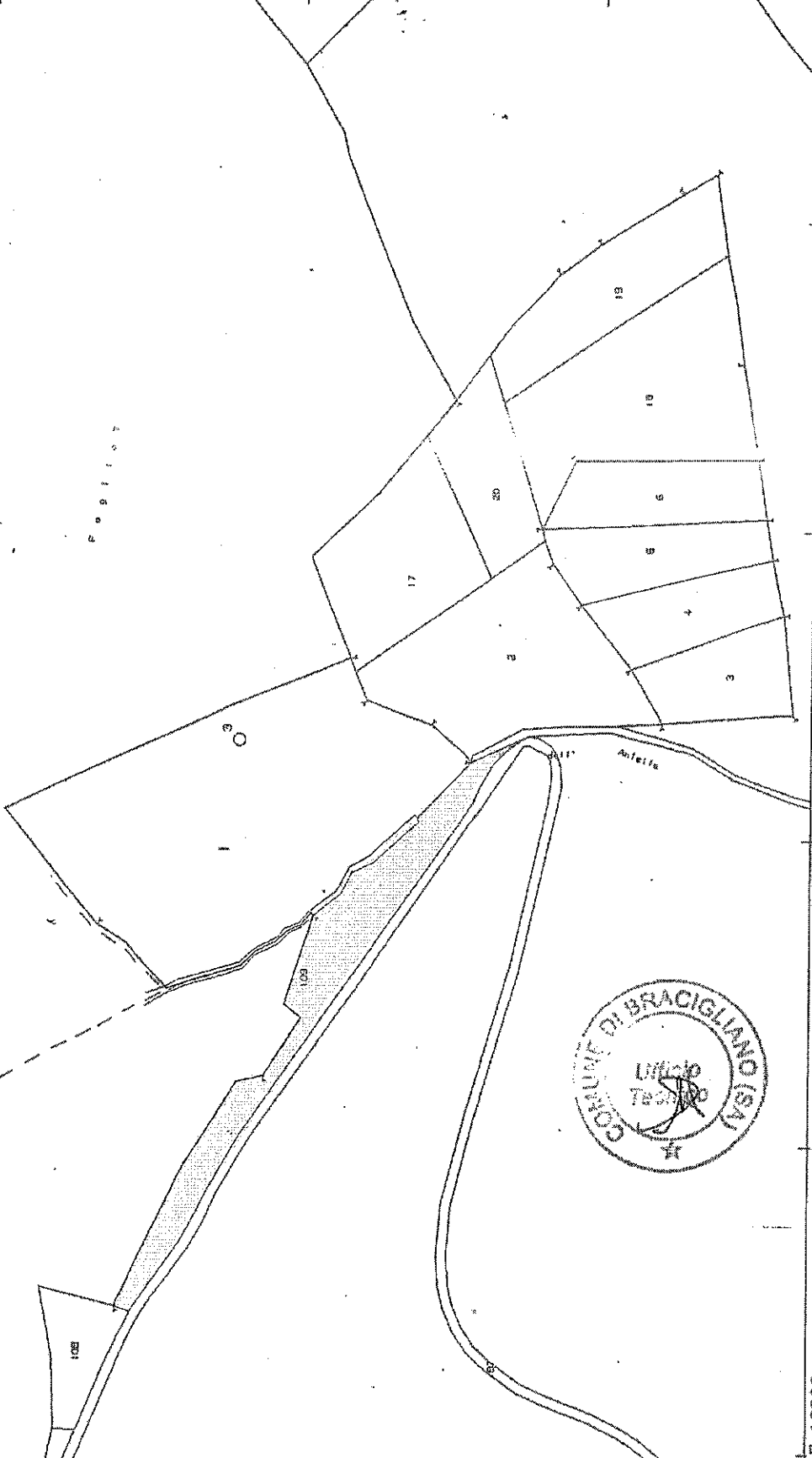
27-4-b-20
L

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 584.000 x 378.000 metri

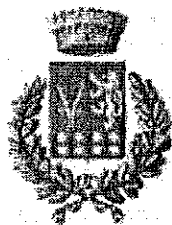
Comune: BRACIGLIANO

Foglio: 11

I Particella: 1



E=1:2300



Comune di Bracigliano prov. (SA)

Oggetto: Relazione di stima di n° 4 particelle di terreno ubicate alla via Donnarumma nel Comune di Bracigliano.

-Identificativi catastali: f.15 mappali 1044-1045-1040-1039.

PREMESSA

In esito alla richiesta di determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili siti nel Comune di Bracigliano, in oggetto identificati, previo opportuno sopralluogo, analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e raccolta degli aspetti economico-estimativi, si esaminano di seguito gli elementi distintivi del compendio, procedendo alla valutazione del bene.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

DATI CATASTALI

Oggetto della presente stima è un lotto composto da n° 4 particelle di terreno di forma regolare, riportate nel N.C.E.U. del Comune di Bracigliano al foglio 15 mappali 1044 di are 03.64; 1045 di are 03.89; 1040 di are 00.86; 1039 di are 00.58.

DATI URBANISTICI

Nel Piano Regolatore Generale vigente, come da certificato di destinazione urbanistica che il Comune di Bracigliano rilascerà, l'area oggetto di stima ricade in zona "C" (Residenziale di espansione) (167-865)
L'area in esame è normata dalla Legge 22.10.1971 n° 865 e successive modificazioni.



PROCESSO DI VALUTAZIONE

CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, si adotta il criterio di stima sintetico comparativo, facendo riferimento a compravendite riferite all'attualità di terreni aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Metodologia estimativa adottata

Per una corretta applicazione del criterio di stima sopra citato si è proceduto all'assunzione dei valori unitari da porre a base della perizia mediante indagini di mercato, prendendo ad esame gli atti di compravendita di lotti di terreno analoghi ed aventi la medesima destinazione urbanistica. Nella fattispecie si fa riferimento ad un Contratto di permuta tra il Comune di Bracigliano e privati cittadini stipulato il 26 Ottobre dell'anno 2005 Rep. 1235.

Valore dell'immobile

La valutazione dell'immobile di cui sopra ha comportato l'analisi delle caratteristiche fisiche, dell'ubicazione, dello stato di conservazione, nonché della destinazione urbanistica, per cui, si ritiene di definire in €/mq 80.00 (ottanta/00) il valore dei lotti di terreno di cui trattasi.

CONCLUSIONI

Tenuto conto delle considerazioni di stima di cui sopra, si ritiene che il probabile valore di mercato sia dato dalla seguente equazione:

Particelle di terreno:

- 1044 di are 03.64;
- 1045 di are 03.89;
- 1040 di are 00.86;
- 1039 di are 00.58;

TOTALE are 08.97, corrispondenti a mq 897,00.

Calcolo del valore:

$$\text{€} 80.00 \times \text{mq } 897,00 = \text{€} 71.760/00$$

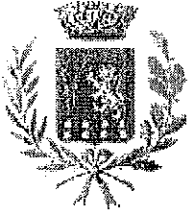
Tutto quanto sopra premesso e richiamato, questo Ufficio ritiene poter probabile valore di mercato del lotto, oggetto della presente stima.

Si allega alla presente, che costituisce parte integrante:

-Planimetria catastale;

Il Tecnico Comunale
Geom. Gennaro Ferrentino





COMUNE di BRACIGLIANO
(Provincia di Salerno)

Proposta di deliberazione della Giunta Comunale

Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2018 (art. 58

OGGETTO: D.L.25.06.208 n. 112 convertito con modificazioni dalla L.6 agosto 2008 n.133) Approvazione

L'Assessore delegato proponente

Il Responsabile del Settore proponente

Da inserire nell'ordine del giorno

IL SINDACO
Geom. Antonio RESCIGNO

Per quanto concerne la regolarità tecnica ai sensi dell'art.49 T.U.E.L. (D.Lgs. 267/2000) esprime parere:

Data

FAVOREVOLE

Il Responsabile del Settore

Per quanto concerne la regolarità contabile ai sensi dell'art.49 T.U.E.L. (D.Lgs 267/2000) esprime parere:

somma da impegnare con la presente proposta € _____

intervento n. _____

cap. P.E.G. _____

Oggetto

Competenza/residui del bilancio previsione in corso

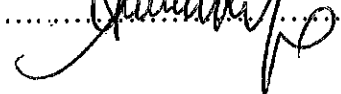
Data

FAVOREVOLE

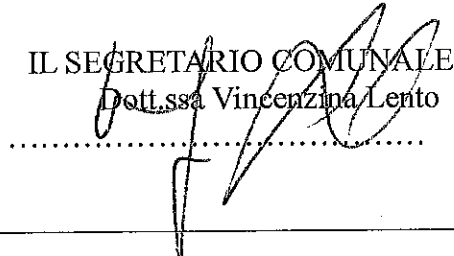
IL RESPONSABILE DEL SETTORE
ECONOMICO FINANZIARIO
dott. Alfonso AMABILE

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
Geom. Antonio Bescigno

.....


IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Vincenzina Lento

.....


CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il messo comunale certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune il giorno.....e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Contestualmente alla pubblicazione la stessa è stata trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari.

Bracigliano, lì

IL RESPONSABILE DELLE PUBBLICAZIONI
Dott.ssa Maria Santaniello

.....

□

□ **ESTREMI DI ESECUTIVITA'**

La suestesa deliberazione è divenuta esecutiva:

- per avvenuta pubblicazione nelle forme di legge all'Albo Pretorio del Comune senza riportare nei primi dieci giorni di pubblicazione, denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa è divenuta esecutiva ai sensi dell'art.134, comma 3, del T.U.E.L (D.Lgs.267/2000);
- è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del T.U.E.L. (D.Lgs.267/2000).

Bracigliano, lì

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
Dott.ssa Maria Santaniello

.....
