



COMUNE DI PIETRASTORNINA

(Provincia di Avellino)

LI 22/04/2009

Al Sindaco - sede
Alla Giunta - sede

Alienazione area ex prefabbricati Sacconi.

OGGETTO: Relazione tecnica circa la determinazione del valore da porre a base d'asta.

Con riferimento a quanto in oggetto indicato, facendo seguito alla richiesta dell'Amministrazione, il sottoscritto ing. Donnarumma Franco, Responsabile del Servizio Tecnico, relaziona:

Premesso che:

- Con deliberazione di Giunta Comunale n° 30 del 20/03/2009, esecutiva ai sensi di legge, si è proceduto all'adozione degli elenchi dei beni suscettibili di dismissione con contestuale adozione del piano delle alienazioni per l'anno 2009 ai sensi dell'art. 58 della legge 133/2008;
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 28/03/2009, esecutiva ai sensi di legge, si è proceduto all'approvazione del piano di alienazioni e valorizzazione dei beni immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni Istituzionali ai sensi dell'art. 58 della legge 133/2008;
- Nel piano di cui sopra è inserita, fra l'altro, l'area ubicata alla frazione Sacconi, già destinata agli insediamenti provvisori realizzati a seguito dell'emergenza abitativa post sisma del 23.11.80 che, a seguito del trasferimento nelle case popolari degli occupanti i prefabbricati, si è resa disponibile per l'alienazione in quanto per detta area l'Amministrazione Comunale non ha altri progetti di utilizzo;



COMUNE DI PIETRASTORNINA

(Provincia di Avellino)

- L'area in questione ha una estensione complessiva di mq. 1.533 ed è riportata, nel vigente Programma di fabbricazione in zona "E" agricola esterna.
- Sull'area, in parte già urbanizzata a seguito della installazione dei prefabbricati, attualmente insistono tre gruppi di prefabbricati aventi le seguenti dimensioni planovolumetriche:

- **PREFABBRICATI LOCALITA' SACCONI:**

N° 1:

$$2 \times 7,40 \times 2,50 = \text{Mq. } 37,00 \times (2,95 + 4,35)/2 = \text{Mc. } 135,05$$

$$2 \times 7,40 \times 2,50 = \text{Mq. } 37,00 \times (2,95 + 4,35)/2 = \text{Mc. } 135,05$$

N° 2:

$$2 \times 7,40 \times 2,50 = \text{Mq. } 37,00 \times (2,95 + 4,35)/2 = \text{Mc. } 135,05$$

$$2 \times 7,40 \times 2,50 = \text{Mq. } 37,00 \times (2,95 + 4,35)/2 = \text{Mc. } 135,05$$

N° 3:

$$2 \times 25,40 \times 2,50 = \text{Mq. } 127,00 \times (2,95 + 4,35)/2 = \text{Mc. } 463,55$$

$$2 \times 7,40 \times 2,50 = \text{Mq. } 37,00 \times (2,95 + 4,35)/2 = \text{Mc. } 135,05$$

TOTALE SUPERFICI PREFABBRICATI SACCONI: MQ. 312,00
TOTALE CUBATURE PREFABBRICATI SACCONI: MC. 1.138,80

Ciò premesso,

- l'immobile è ubicato alla località Sacconi o San Marco, ambito ex area insediamenti provvisori, è in parte urbanizzata, ed è individuato catastalmente al foglio 12, particella n° 547 della estensione complessiva di mq. 1.533 e precisamente:

- particella n. 547, S. A. cl. 3, are 15 e centiare 33, R. D. € 9,965; R. A. € 6,899;

Urbanisticamente l'area è riportata nel vigente Piano di Zona come zona agricola con i seguenti standards urbanistici:



COMUNE DI PIETRASTORNINA

(Provincia di Avellino)

Z O N A A G R I C O L A

-altezza massima edificio fuori terra	ml 7,50
-massimo numero dei piani fuori terra	n° 2
- indice di fabbricabilità uso abitazione	0,03 mc/mq
-indice di fabbricabilità uso pertinenze Agricole	0,07 mc/mq
-distacco minimo edifici in rapporto all'altezza	2/1
-distacco minimo degli edifici in assoluto	ml 20,00
-distacco minimo dai confini in rapporto all'altezza	1/1
-distacco minimo dai confini in assoluto	ml 10,00

Sull'area di cui sopra attualmente insistono tre gruppi di prefabbricati aventi le seguenti dimensioni planovolumetriche:

PREFABBRICATI LOCALITA' SACCONI:

N° 1:

$$2 \times 7,40 \times 2,50 = \text{Mq. } 37,00 \times (2,95 + 4,35)/2 = \text{Mc. } 135,05$$

$$2 \times 7,40 \times 2,50 = \text{Mq. } 37,00 \times (2,95 + 4,35)/2 = \text{Mc. } 135,05$$

N° 2:

$$2 \times 7,40 \times 2,50 = \text{Mq. } 37,00 \times (2,95 + 4,35)/2 = \text{Mc. } 135,05$$

$$2 \times 7,40 \times 2,50 = \text{Mq. } 37,00 \times (2,95 + 4,35)/2 = \text{Mc. } 135,05$$

N° 3:

$$2 \times 25,40 \times 2,50 = \text{Mq. } 127,00 \times (2,95 + 4,35)/2 = \text{Mc. } 463,55$$

$$2 \times 7,40 \times 2,50 = \text{Mq. } 37,00 \times (2,95 + 4,35)/2 = \text{Mc. } 135,05$$

TOTALE SUPERFICI PREFABBRICATI SACCONI: MQ. 312,00

TOTALE CUBATURE PREFABBRICATI SACCONI: MC. 1.138,80

- Ai fini dell'alienazione del lotto in questione, così come stabilito sia nella deliberazione di Giunta Comunale n° 30/2009 che nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 14/2009, le cubature attualmente esistenti sull'area



COMUNE DI PIETRASTORNINA

(Provincia di Avellino)

possono essere recuperate, eventualmente aggregando le stesse in un unico corpo di fabbrica. Circa la possibilità di accorpate aree non contigue alla particella oggetto di alienazione, così come riportato nelle delibere di cui sopra, occorre possedere i requisiti di cui alla legge regionale n. 14/1982.

- L'area è in parte già urbanizzata, risultano infatti esistenti all'interno del lotto, la rete fognaria, la rete idrica e l'impianto di pubblica illuminazione. Il lotto è sprovvisto della rete di distribuzione del gas metano in quanto l'intera frazione Sacconi ne è sprovvista. Il lotto poco distante dalla strada provinciale S.P. 166.

Le opere di urbanizzazione di cui sopra, realizzate in uno con l'insediamento del campo prefabbricati, al momento hanno solo bisogno di interventi di manutenzione.

Il fondo è in parte recintato.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

Al fine della determinazione del valore del bene si considera la potenzialità urbanistica del lotto.

Cubatura urbanistica realizzabile sul lotto: mc. **1.138,80** (cubatura esistente);

Superficie coperta equivalente: mc. 1.138,80 : 3,00ml. = mq. 379,60

Costo unitario medio: € 1.500,00/mq.

Costo complessivo immobile: 379,60 mq. x € 1.500,00/mq. = € 569.400

Incidenza acquisto suolo: 15% (valore medio);

Valore suolo: € 569.400,00 x 15% = € 85.410,00

Costo unitario metro quadrato: € 85.410,00 : 1.533 mq. = 55,71 €/mq. (ed in cifra tonda € 55,00 €/mq.)



COMUNE DI PIETRASTORNINA

(Provincia di Avellino)

Importo complessivo da porre a base di gara:

mq. 1.533 x € 55,00/mq. = € 84.315,00

Si allegano alla presente:

- Stralcio Programma di fabbricazione;
- Stralcio estratto di mappa catastale;
- Visura catastale;

ing. Donnarumma Franco,
Responsabile del Servizio



Comune di PIETRASTORNINA

Provincia di Avellino

REGIONE CAMPANIA REGIONALE

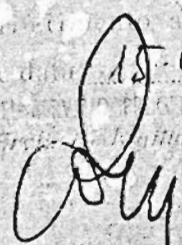
REGIONE CAMPANIA REGIONALE

NUMERO DI ATTO N. 489

IN DATA 15-4-75

CAPO UFFICIO PIETRASTORNINA

(Firma)



7122
P. F. G. n. 1343
28-7-76
26-3-77

Programma di Fabbricazione

(Legge 17 - 8 - 1942 N. 1150 e successive integrazioni)



Cerro della Capra
Arch. Ing. C...



Pianimetria Frazioni ed agglomerati programmati - scala 1:2000

DELIBERA DEL C.C. 1372/1

DELIBERATA ALL'ALBO PRETORIO il 5-3-72

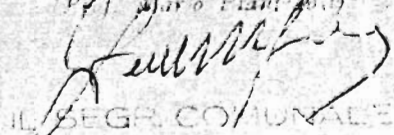
DELIBERATO DALLA G.P.A. II



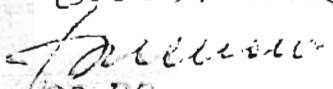
IL PROGETTISTA
(Dott. Ing. Pellegrino Marano)

IL SINDACO

IL SEG. COMUNALE



IL SEG. COMUNALE

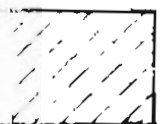


ONE CAMPIANA

PROVEDITORATO OO.PP.



ESPANSIONE ZONA OMOGENEA 'C_{IV}



ESPANSIONE ZONA OMOGENEA 'C_{III}



AGRICOLA INTERNA ZONA OMOGENEA 'C_E



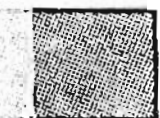
AGRICOLA ESTERNA ZONA OMOGENEA 'E



AREA PER L'ISTRUZIONE



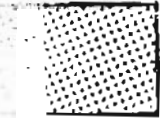
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE



VERDE ATTREZZATO E SPORT



AREA PER PARCHEGGI



VERDE PRIVATO E ZONE DI RISPETTO

FRAZIONI A NORD - EST DEL CENTRO

ESISTENTE

Ⓢ SCUOLA ELEMENTARE

✚ CHIESA

PROGETTO

Ⓢ SCUOLA MATERNA

Ⓢ SCUOLA ELEMENTARE

Ⓢ ATTREZZATURE PUBBLICHE

P PARCHEGGIO

Ⓢ PARCHI O SPORT

— LIMITE ZONE PROGRAMMATE CON CARATTERISTICHE OMOGENEE

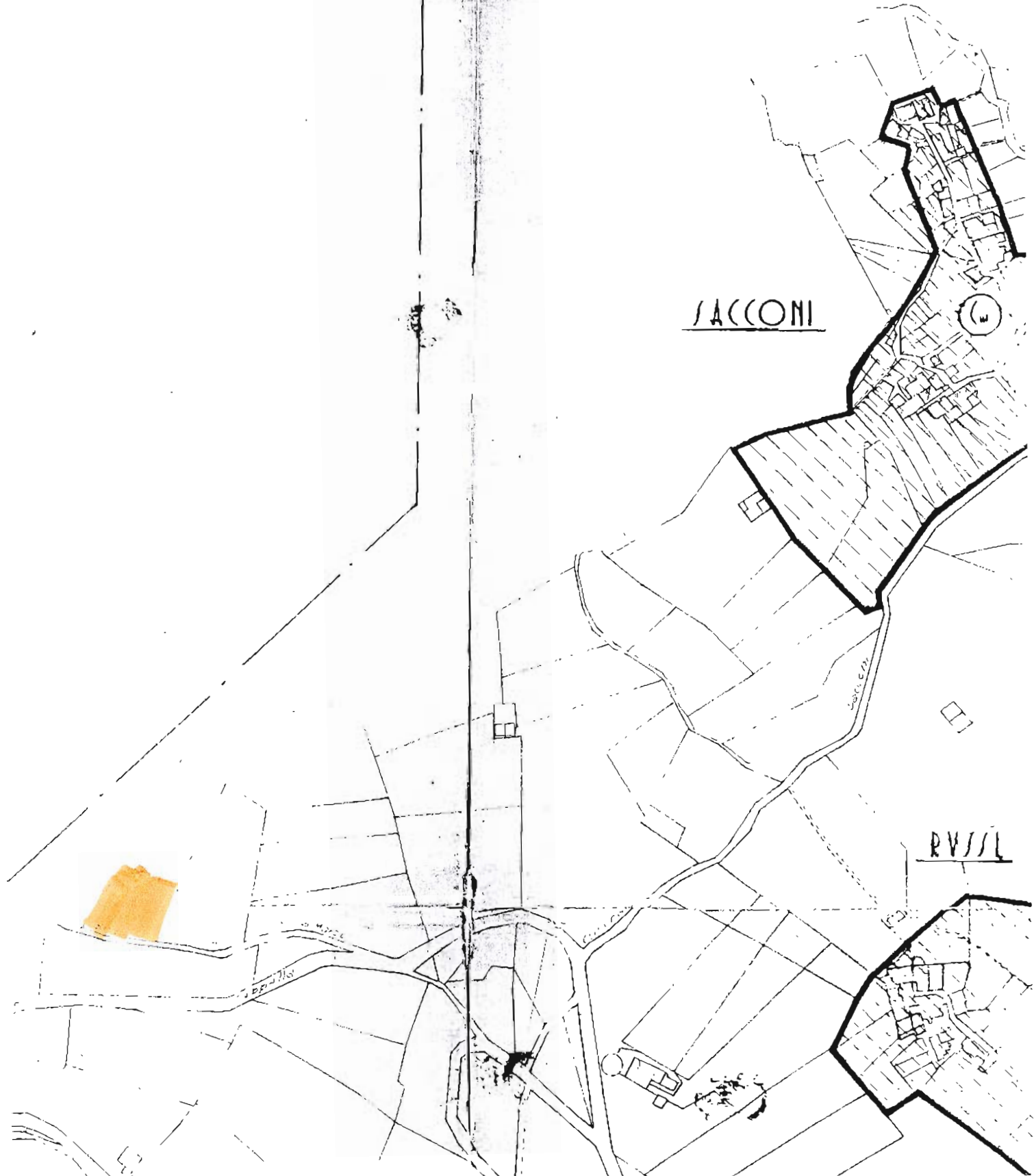
+ + + + LIMITE DI RISPETTO CIMITERIALE

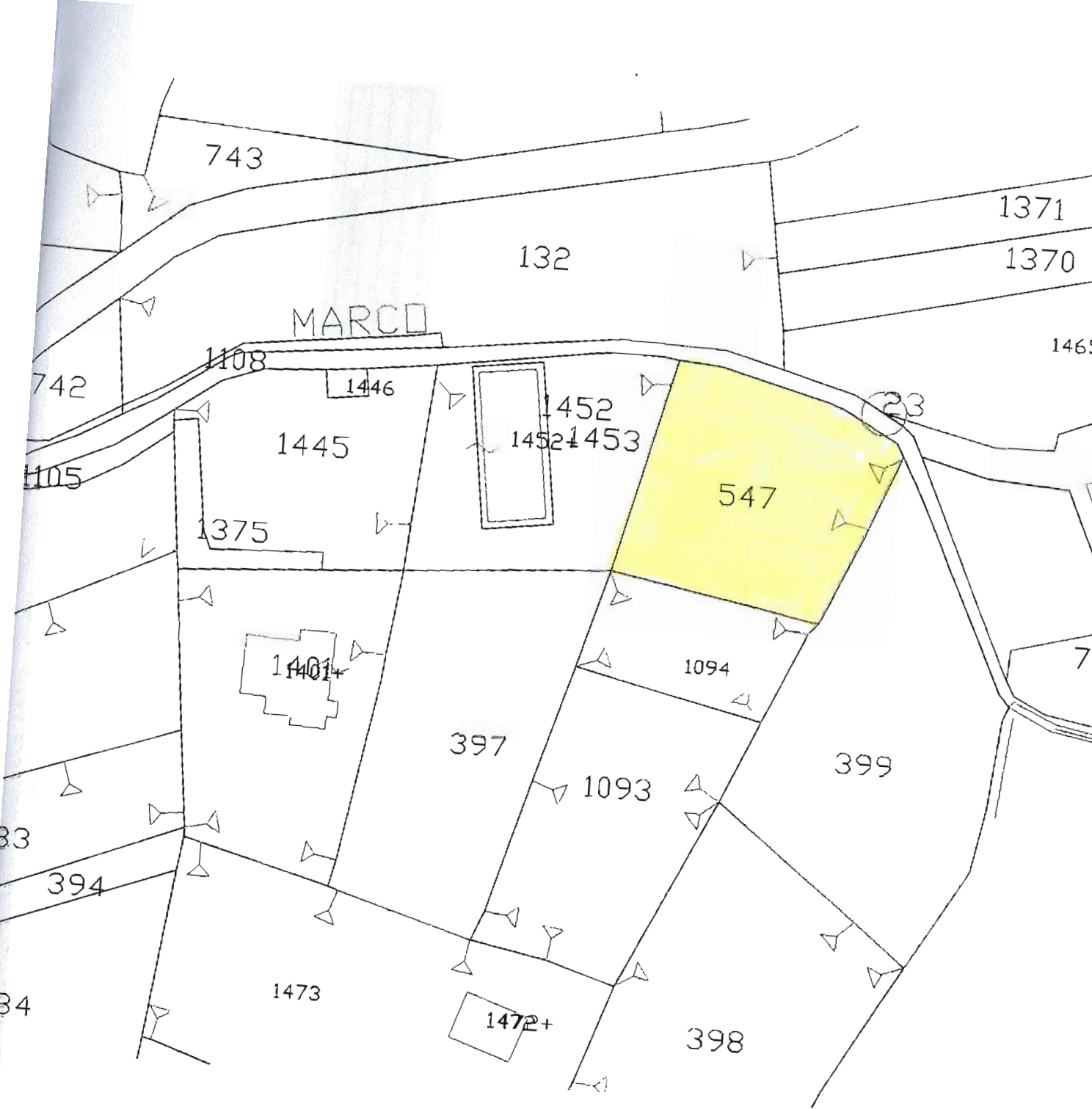


FRAZIONI A NORD-OVEST DEL CEN

SACCONI

RVSS





Comune: PIETRASTORNINA (AV) - Cod. G629
Interrogazione per Particella - Terreni

*** Procedura Catasto 2000 - Copia non commercializzabile ***

Situazione Particella dal 11/04/1991

St Foglio	Numero	Sub.	Pz.	Qua.	Desc. Qualità	Cl.	HA	A	CA	Dominicale €	Agrario €	Dominicale £	Agrario £	Deduzioni	Annotazioni
4	12	547		3	SEMIN ARBOR	3	0	15	33	5,146	3,563	9,965	6,899		
Efficacia															
11/04/1991 09/04/1993															
Tipo e numero nota															
11/04/1991 09/04/1993 Voltura n. 3939.1/1991															
Termine															
Registraz.															
Tipo e numero nota															

Situazione Particella dal 09/02/1977

St Foglio	Numero	Sub.	Pz.	Qua.	Desc. Qualità	Cl.	HA	A	CA	Dominicale €	Agrario €	Dominicale £	Agrario £	Deduzioni	Annotazioni
1	12	547		3	SEMIN ARBOR	3	0	15	33	5,15	3,56	9,965	6,899		
Efficacia															
09/02/1977															
Tipo e numero nota															
09/02/1977 Impianto															
Termine															
Registraz.															
Tipo e numero nota															

Situazione Intestatori dal 11/04/1991

N.O.	Intestato	Titolo													
1	COMUNE DI PIETRASTORNINA CON SEDE IN PIETRASTORNINA - C.F.:00233900646	Proprieta' 1000/1000													
Efficacia		Registraz.	Tipo e numero nota												
11/04/1991		09/04/1993	Voltura n. 3939.1/1991												
		Termine	Registraz.												
			Tipo e numero nota												