

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Descrizione: occupazione di suolo pubblico

Localizzazione: Comune di Sala Consilina in via Mario Pagano

Richiedente: Comune di Sala Consilina

Soggetto interessato: sig.ra Paladino Luigia

Data: dicembre 2017

PREMESSA

La presente relazione di stima viene redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, allo scopo di determinare il valore venale da applicarsi per l'alienazione, a favore della Sig.ra Paladino Luigia, nata a Sala Consilina il 29/10/1956, di un'area di proprietà comunale, evidenziata nell'allegata elaborato grafico, posta fra via Mario Pagano e via Alessandro Poerio.

NOTIZIE GENERALI

La sig.ra Paladino Luigia, come sopra generalizzata, è proprietaria di un immobile, sito in Sala Consilina alla via Mario Pagano distinto in catasto al foglio n° 46 part. 279 sub, 14 e 15, a lei pervenuto per successione legittima del padre, padre sig. Paladino Antonio, apertasi in Sala Consilina il 19/05/1983 - ivi registrata il 06/10/1983 e con atto di donazione - divisione e vendita del 24/10/1985 rep. N° 41862 rogato dalla dott.ssa Agnese Bruno, notaio in Sala Consilina, ivi registrato il 13/10/1985 al n° 188 vol. 1889.

L'immobile, realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967, fu edificato occupando in parte un'area residuale della strada comunale Mario Pagano, di cui oggi chiede l'acquisto.

Con nota n° 18877 del 25/10/2017, successivamente rettificata con nota n° 21198 del 05/12/2017, la sig.ra Paladino chiedeva l'acquisizione dell'area pubblica in argomento.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E STATO DEI LUOGHI

L'area di circa mq 36, oggetto della presente perizia di stima, ha forma trapezoidale ed è delimitata dai muri di contenimento di via Alessandro Poerio e via Mario Pagano, come rilevasi dall'accluso elaborato grafico.

Di fatto l'area risulta inglobata nella proprietà della richiedente in quanto ospita parte del fabbricato di sua proprietà e una scala d'accesso al piano superiore.

La vecchissima occupazione dell'area in argomento lascia intendere che la stessa non abbia mai avuto una destinazione pubblica. Tale circostanza è avvalorata dal fatto che il progetto di "RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE CENTRO STORICO-ASSE VIARIO F.LLI BANDIERA-VIA CAVOUR", approvato con deliberazione giunta n° 153 del 16.10.2009, escludeva la porzione in parola dalla sede viaria e dai lavori di sistemazione a riprova del fatto che l'area non aveva una valenza pubblica.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo le norme del vigente P.R.G. l'area ricade in zona "A" centro storico

FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA

Ai fini della valutazione dell'area sopra descritta si dovrà tener conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene nonché dell'esclusiva utilità e del vantaggio che comporta l'accorpamento della porzione di terreno alla restante proprietà della richiedente.

La sommatoria di tali elementi determinerà il prezzo di alienazione.

Considerando:

- che per l'espropriazione delle aree interessate dal progetto "RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE CENTRO STORICO-ASSE VIARIO F.LLI BANDIERA-VIA CAVOUR", approvato con delibera di G.C. n 153 del 16.10.2009, si fissava in €/mq 37,09 l'indennità di esproprio;
- che l'importo rivalutato secondo gli indici ISTAT risulta essere di €/mq 40,61;

- che l'area in argomento è stata, seppur anticamente, edificata in parte;
- il vantaggio esclusivo dell'accorpamento dell'area alla restante parte della proprietà;

Tenuto conto:

- che l'area in argomento costituisce parte residuale della via Mario Pagano;
- che con la vendita dell'area si consegue un vantaggio per l'Ente derivate dallo sgravio delle spese di pulizia e manutenzione della stessa;

per tutte le motivazioni sopra riportate si ritiene quale congruo prezzo per l'alienazione del bene in argomento €/mq 81,22, pari al doppio dell'indennità di esproprio rivalutata.

CONCLUSIONI

Alla luce delle considerazioni su esposte, la vendita dell'area a favore della stessa occupante, costituisce sicuramente un'operazione di rilevanza economica per l'Ente che potrà subito reinvestire tale introito per acquisizioni e/o manutenzioni più rispondenti alle necessità istituzionali.

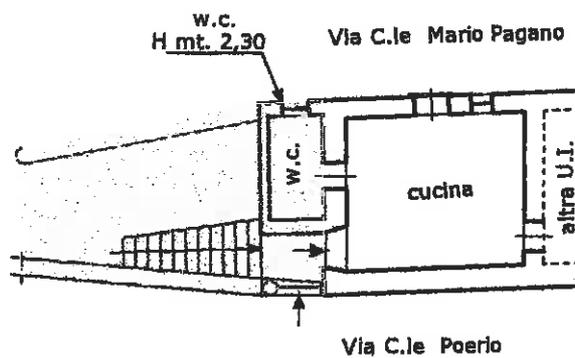
Lo scrivente, anche alla luce della sua personale esperienza, ritiene di poter attribuire all'area oggetto della presente perizia, un valore complessivo di **€ 2.924,00**

Il Dirigente dell'Area Tecnica
Ing. Atilio De Nigris



PORZIONE DI FABBRICATO EDIFICATA SU SUOLO PUBBLICO

PIANTA PRIMO PIANO
H = mt. 2,70



PIANTA PIANO TERRA
H = mt. 2,30

