



COMUNE DI SANT'AGNELLO

Città Metropolitana di Napoli



TERZA UNITÀ ORGANIZZATIVA COMPLESSA

PIANO DI VALORIZZAZIONE ED ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE

PROGRAMMA ALIENAZIONI TRIENNIO 2021 - 2023

Allegato B

**Alienazione immobili mediante libera vendita da effettuarsi nell'anno 2021****Slarghi di v.le dei Pini:**

DESCRIZIONE Fuori strada o slarghi viale dei Pini												
SUB	N. CIVICO	Foglio	Mappale	VOLUME		CATEG.	CLASSE	VANI	Reddito Dominicale in €	Reddito Agrario in €	Valore stimato	DESTINAZIONE
				MC	MQ							
		3	910		262		1		€ 13,53	€ 3,72	€ 44.540,00	Agrumeto
		3	89		115		2		€ 4,22	€ 1,13	€ 19.550,00	Agrumeto
		3	472		40		1		€ 2,07	€ 0,57	€ 6.800,00	Agrumeto
		1	911		76		1		€ 3,93	€ 1,08	€ 12.920,00	Agrumeto

In fase di realizzazione di V.le dei Pini si riscontrarono degli slarghi naturali che, per una migliore uniformità del territorio, all'epoca furono oggetti di riempimento con terreno. Tali spazi, a sagoma irregolare, non furono oggetto la realizzazione di opere pertinenziali alla strada ma lasciato a terreno agricolo con recinzione di varie tipologie per la giusta tutela della pubblica e privata incolumità.

Già nel 2010 tali slarghi furono classificati nella elencazione dei beni disponibili oggetto di valorizzazione approvata con atto consiliare num.10/2010, successivamente, per gli stessi fu fatta una stima economica riprendendo i valori a base di calcolo del terreno di proprietà comunale posto in vendita in via Cocumella dove attualmente è stato realizzato dalla MSC un centro sportivo polivalente individuando come valora di calcolo dell'alienazioni € 170,00/mq.

A quella data l'alienazione riscontrò una problematica attuativa perché, a seguito della valutazione, emerse il problema dell'onere finanziario della sistemazione del confine che costituiva impegno legato alla alienazione per la finalità iscritta dal CC. In effetti la stima al mq. Determinata in € 170,00 risultava, per la superfice in cessione con classificazione catastale ad agrumeto, poco conveniente se a questa che acquista doveva aggiungere anche la spesa di realizzazione della mutatura di confine (muretto con grigliato in ferro sovrastante). Se si riscontra il suindicato valore con le quotazioni attuali dell'agenzia del territorio per tipologia di terreno ed ubicazione, si rileva la estrema convenienza dell'importo come definito per la vendita che, per chiarezza, è riferito ad una terreno edificabile con strutture sportive).

Comunque, ad oggi vi è la inderogabile necessità di determinare i confini certi e l'uso della proprietà definendo la esatta utilizzazione di tali "slarghi". Ed i criteri di alienazione in considerazione di quanto sopra richiamato.

Per quanto sopra nel piano di alienazione per il 2020 le suindicate aree sono poste in cessione al fine di definire la certezza dei confini e di migliorare l'estetica della strada con la realizzazione di muretti e protezioni in ferro di tipologia uguale a quella già presente sui confini limitrofi.

In presenza di mancata alienazione si ritiene opportuno avviare una progettazione per la sistemazione delle aree in parola a verde attrezzato e consentirne l'uso ai cittadini.

Terreno adiacente Oasi in Città in via M.B. Gargiulo

Il valore di tale terreno, di dimensioni pari a mq. 123, è quello riportato nella valutazione espressa dall'UTC ed iscritta al protocollo comunale in data 22/11/2016 al num. 22097, ritenendola un valore complessivo congruo della cessione tra compreso da un massimo di € 36410,00 ed un minimo di € 29.790,00.-

Su tale valutazione si ritiene che il bene possa essere messo in alienazione ad un valore medio tra i due valori indicati dal

DESCRIZIONE Terreno adiacente Oasi in Città in via M.B. Gargiulo												
SUB	N. CIVICO	Foglio	Mappale	VOLUME		CATEG.	CLASSE	VANI	Reddito Dominicale in €	Reddito Agrario in €	Valore stimato	DESTINAZIONE
				MC	MQ							
		5	622		123		3				€ 33.100,00	Agrumeto



DESCRIZIONE: Fabbricato Via M.B. Gargiulo 25/A - N.C.E.U. Foglio 5 Mappale 195

- a. Immobili da alienare per cessione (come da documentazione agli atti programma triennale OO.PP. – Finanziamento cessione beni per realizzazione nuova scuola media):

Fabbricato di proprietà comunale sito in via M.B. Gargiulo 25 - Parco Margherita -																	
Progr.	scala	PIANO	interno	foglio	particella	sub	SUPERFICIE mq	RC	importo di alienazione		importo lavori di manutenzione - origine/36mesi	importo lavori di manutenzione - origine/48mesi	lavori di manutenzione rifacimento balconi privati	lavori di manutnzione imp e. + scale 12mesi	totale	Indicazioni attuative	Importo complessivo
8	C	TERRA	3	5	195	44	154,16	433,82	169.418,00 €	APPARTAMENTO	7.850,64 €	10.467,52 €		1.092,66 €	11.560,18 €	CESSIONE	180.978,18 €
						74	10	22,72		POSTO AUTO							
9	C	TERRA	2	5	195	32	58,61	325,37	114.172,00 €	APPARTAMENTO	6.706,44 €	8.941,92 €		933,42 €	9.875,34 €	IMMOBILI PER FINANZIAMENT	124.047,34 €
						71	10	22,72		POSTO AUTO							
10	B	TERRA	1	5	195	46	108,99	281,99	147.821,00 €	APPARTAMENTO	7.524,84 €	10.033,12 €		1.047,30 €	11.080,42 €	O SCUOLA MEDIA M.B. GARGIULO	158.901,42 €
						64	10	22,72		POSTO AUTO							
11	A	3°	10	5	195	20	109,06	704,96	243.906,50 €	APPARTAMENTO	15.645,84 €	20.861,12 €	2.794,79 €	2.177,58 €	25.833,49 €		269.739,99 €
						59	10	22,72		POSTO AUTO							
Totale																733.666,93 €	

N.B. i valori degli immobili innanzi riportati, già adeguati in relazione alle spese di manutenzione straordinaria sostenuti, allo stato non sono rivalutabili perché la gara per la realizzazione della nuova scuola media è già stata espletata. La loro rideterminazione andrebbe a configurare una trattativa privata sull'importo di aggiudicazione. ----

Alienazione immobili mediante vendita da effettuarsi negli anno 2022:

- b. Immobili da alienare per vendita (come da documentazione agli atti programma triennale OO.PP. - Finanziamento per ristrutturazione immobile via Diaz – Valori rideterminati a seguito di ristrutturazione dell'edificio di via M.B. Gargiulo in ragione delle valutazioni dell'Agenzia delle Entrate (ALL A.1):

Valutazione a gen. 2020

DESCRIZIONE: Fabbricato Via M.B. Gargiulo 25/A - N.C.E.U. Foglio 5 Mappale 195

Fabbricato di proprietà comunale sito in via M.B. Gargiulo 25 - Parco Margherita -																	
Progr.	scala	PIANO	interno	foglio	particella	sub	SUPERFICIE mq	RC	importo di alienazione		importo lavori di manutenzione - origine/36mesi	importo lavori di manutenzione - origine/48mesi	lavori di manutenzione rifacimento balconi privati	lavori di manutnzione imp e. + scale 12mesi	totale	Indicazioni attuative	Importo complessivo
1	A	1°	5(6)	5	195	15	109,64	704,96	264.664,50 €	APPARTAMENTO	17.345,64 €	23.127,52 €	2.801,35 €	2.414,16 €	28.343,03 €	DA ALIENARE	293.007,53 €
						51	10	22,72		POSTO AUTO							
2	A	3°	9	5	195	19	109,64	704,96	243.906,50 €	APPARTAMENTO	15.668,04 €	20.890,72 €	2.794,87 €	2.180,70 €	25.866,29 €	DA ALIENARE	269.772,79 €
						52	10	22,72		POSTO AUTO							
3	A	TERRA	3	5	195	43	102,29	379,6	138.345,00 €	APPRTAMENTO	7.150,80 €	9.534,40 €		995,28 €	10.529,68 €	DA ALIENARE	148.874,68 €
						56	10	22,72		POSTO AUTO							
4	A	TERRA	2	5	195	42	107,15	379,6	141.128,00 €	APPARTAMENTO	7.210,08 €	9.613,44 €		1.003,50 €	10.616,94 €	DA ALIENARE	151.744,94 €
						54	10	22,72		POSTO AUTO							
5	A	TERRA	1(4)	5	195	11	50,93	704,96	124.844,00 €	APPARTAMENTO	6.999,00 €	9.332,00 €		974,10 €	10.306,10 €	DA ALIENARE	135.150,10 €
						55	10	22,72		POSTO AUTO							
6	B	3°	8	5	195	29	109,64	704,96	243.906,50 €	APPARTAMENTO	17.375,16 €	23.166,88 €	2.801,46 €	2.418,30 €	28.386,64 €	DA ALIENARE	272.293,14 €
						68	10	22,72		POSTO AUTO							
7	C	3°	9	5	195	39	107,97	704,96	243.846,00 €	APPARTAMENTO	15.668,04 €	20.890,72 €	2.794,87 €	2.180,70 €	25.866,29 €	DA ALIENARE	269.712,29 €
						69	10	22,72		POSTO AUTO							
Totale																1.540.555,47 €	



Valutazione a genn. 2021

Riferimenti unità immobiliare									quotazioni immobiliari agenzia delle Entrate - abitazioni civile - zona San Vito - Sam martino - M.B. Gargiulo								
cognome	nome	scala	PIANO	Interno	foglio	particella	sub	SUPERFICIE mq	RC	valore minimo/mq	importo rivalutato	Totale valore minimo	valore massimo/mq	importo rivalutato	Totale valore massimo	Totale valore medio 50%	importo di alienazione
GARGIULO	MARIA	A	1*	5(6)	5	195	15	109,64	704,96	2600	285.064,00 €	298.564,00 €	4000	438.560,00 €	452.060,00 €	375.312,00 €	293.457,51 €
					5	195	51	10	22,72	1350	13.500,00 €						
VISCO/PORZIO	GABRIELE	A	3*	9	5	195	19	109,64	704,96	2600	285.064,00 €	298.564,00 €	4000	438.560,00 €	452.060,00 €	375.312,00 €	270.179,89 €
					5	195	52	10	22,72	1350	13.500,00 €						
MARESCA	ROSARIO	A	TERRA	3	5	195	43	54,7	379,6	2600	142.220,00 €	155.720,00 €	4000	218.800,00 €	232.300,00 €	194.010,00 €	149.114,84 €
					56	10	22,72	1350	13.500,00 €								
BAGNULO	MARIA L.	A	TERRA	2	5	195	42	54,7	379,6	2600	142.220,00 €	155.720,00 €	4000	218.800,00 €	232.300,00 €	194.010,00 €	151.986,26 €
					5	195	54	10	22,72	1350	13.500,00 €						
LAGNENA	MARIO	A	TERRA	1(4)	5	195	11	50,93	704,96	2600	132.418,00 €	145.918,00 €	4000	203.720,00 €	217.220,00 €	181.569,00 €	135.387,28 €
					5	195	55	10	22,72	1350	13.500,00 €						
MIGLIORINO	MARIO	B	3*	8	5	195	29	109,64	704,96	2600	285.064,00 €	298.564,00 €	4000	438.560,00 €	452.060,00 €	375.312,00 €	272.733,70 €
					5	195	68	10	22,72	1350	13.500,00 €						
VANACORE	GIOVANNI	C	3*	9	5	195	39	107,97	704,96	2600	280.722,00 €	294.222,00 €	4000	431.880,00 €	445.380,00 €	369.801,00 €	270.240,39 €
					5	195	69	10	22,72	1350	13.500,00 €						
TOTALI											1.647.272,00 €			2.483.380,00 €	2.065.326,00 €		

Alienazione immobili mediante vendita da effettuarsi negli anno 2022:

- a. Immobili da alienare per alienazione (come da documentazione agli atti programma triennale OO.PP. Finanziamento per ristrutturazione immobile via Diaz):

DESCRIZIONE: FA BBRICATO VI A CAPPUCCINI N. 9 - N.C.E.U. - Fog I io 2 Mappa le 311

Immobile Nuovo Rione Cappuccini

SUB	N. CIVICO	SCALA	PIANO	INT.	CATEG.	RC	Coefficiente	Valore di alienazione per	DESTINAZIONE
5	9		2	4	A/2	669,33	100	250.000,00 €	Appartamento
4	9		2	3	A/2	520,29	100	185.000,00 €	Appartamento
3	9		1	2	A/2	669,33	100	250.000,00 €	Appartamento
2	9		1	1	A/2	520,29	100	185.000,00 €	Appartamento
Totale								870.000,00 €	



Note attuative generali per alienazione

- **Immobili con destinazione d'uso abitativo:**

Gli immobili destinati ad unità abitative, prima dell'effettivo avvio della procedura di gara per la realizzazione della ristrutturazione del fabbricato di via Diaz, saranno oggetti di tentativo alienazione alle condizioni di cui all'atto num. 15 del 01/07/2010 del Consiglio Comunale, che deliberava:

- a. Di procedere alla alienazione del fabbricato di via M.B. Gargiulo 25/a composto da 28 unità come da dettaglio catastale allegato (all. C) precisando che il valore di alienazione viene determinato per i singoli beni come da perizia estimativa;
- b. L'alienazione dovrà essere effettuata in base all' art. 8 del regolamento di alienazione approvato con deliberazione di C.C. n. 10 del 20/05/2010 agli occupanti degli immobili aventi diritto di cui all' elenco allegato intendendo per occupanti i conduttori titolari di regolare contratto di locazione in corso di validità, ovvero occupanti ad altro titolo a condizione che abbiano trasferito la propria residenza nell'unità immobiliare oggetto del rapporto di fatto in data non successiva al 01/05/2010;
- c. In caso di rinuncia all'acquisto da parte del soggetto avente diritto, si procederà alla vendita dell'immobile mediante espletamento di asta pubblica disciplinata dall'art. 9 del su citato regolamento di alienazione, con contestuale rinnovo del contratto di locazione per la durata di anni quattro più quattro con l'attuale occupante;
- d. Le condizioni di alienazione che dovranno essere assegnate sono disciplinate dal regolamento di alienazione precisando che:
 - 1) l'importo determinato per l'alienazione potrà essere corrisposto con le seguenti modalità:
 - a) in unica soluzione alla stipula del contratto di compravendita;
 - b) con versamento del 50% del valore dell'immobile alla stipula del contratto di vendita con riserva di proprietà ed il restante 50% in venti rate con scadenza semestrale maggiorate del tasso BCE. In tal caso la parte acquirente acquirerà la proprietà dell'immobile con il pagamento dell'ultima rata ai sensi degli artt. 1523 e seguenti del Codice Civile;
Sub. b) in caso di inadempimento del compratore si conviene che le rate pagate restino acquisite al venditore a titolo d'indennità ai sensi dell'art. 1526 del Codice Civile;
 - 2) la parte acquirente dovrà conservare la piena proprietà dell'immobile per la durata di 15 anni dalla data di stipula del contratto di compravendita;
 - 3) tutte le spese e gli oneri relativi alla stipula del contratto di compravendita dovranno gravare sulla parte acquirente;
 - 4) L'opzione preliminare di acquisto potrà essere esercitata anche dall'occupante non in regola con il pagamento dei canoni di locazione, delle indennità di occupazione e di ogni altro onere eventualmente accertato, a condizione che lo stesso provveda a saldare, versando in un'unica soluzione l'ammontare di tutta la morosità pregressa (canoni, indennità e/o oneri accessori) preliminarmente all'inoltro della comunicazione scritta di accettazione dell'offerta di vendita;
- e. Il presente atto sostituisce e integra i precedenti atti deliberativi;
di demandare al Funzionario Direttivo T.U.O.C. L'adozione di tutti gli atti consequenziali all'adozione di quanto sopra

Tutte le alienazioni delle unità abitative come riportate nei suindicati riepiloghi, programmate per gli anni 2020, 2021 e 2022 saranno disciplinate dal disposto dell'atto di CC. num. 15 del 01/07/2010 innanzi richiamato.

In ragione dei suindicati indirizzi attuativi di alienazione viene riconfermato che rimane invariato lo stato occupativo e locativo di fatto, attuando, per correttezza amministrativa e parità di condizioni, le indicazioni disposte dal CC con atto num. 15/2010 già sopra richiamato, precisando che:

- f. "L'alienazione dovrà essere effettuata in base all' art. 8 del regolamento di alienazione approvato con deliberazione di C.C. n. 10 del 20/05/2010 agli occupanti degli immobili aventi diritto di cui all' elenco allegato intendendo per occupanti i conduttori titolari di regolare contratto di locazione in corso di validità, ovvero occupanti ad altro titolo a condizione che abbiano trasferito la propria residenza nell'unità immobiliare oggetto del rapporto di fatto in data non successiva al 01/05/2010;
- g. In caso di rinuncia all'acquisto da parte del soggetto avente diritto, si procederà alla vendita dell'immobile mediante espletamento di asta pubblica disciplinata dall'art. 9 del su citato regolamento di alienazione, con contestuale rinnovo del contratto di locazione per la durata di anni quattro più quattro con l'attuale occupante."
- h. I canoni di locazione in essere per le unità con destinazione abitativa, sia per quelle alienate e sia per quelle che lo saranno successivamente, rimarranno invariati per equità con quelle alienate che sono state oggetto di rinnovo contrattuale secondo le disposizioni degli atti consiliari innanzi richiamati.

Allo stato, tenuto conto che sono stati eseguiti i lavori condominiali di manutenzione straordinaria, occorre rivalutare gli importi di alienazione, come sopra definiti, ai nuovi valori di mercato perché, almeno per le parti comuni, l'immobile in parola non è da ritenersi più fatiscente. Nella determinazione della nuova valutazione si fa riferimento ai valori di mercato pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (allegati alla presente A.1) e considerando che il CC, con gli atti sopra richiamati, ha disposto la stipula di nuovi contratti di locazione con l'attuale assegnatario, rimanendo invariato il valore del canone corrisposto alla data di vendita, si ritiene di determinare un valore medio tra il minimo ed il massimo come riportato nel prospetto. Applicando tale valore si ha un incremento complessivo nella vendita degli immobili da alienare pari a 522.226,13 € -----



• **Terreni:**

a. Slarghi viale dei Pini -

Per i terreni classificati agrumeto insistenti su V.le dei Pini, tenuto conto del valore a mq. Determinato per l'alienazione (€ 170,00/mq), e del valore definito da CTU nel contenzioso De Luca C/Comune relativo alla determinazione dell'indennità di esproprio di terreno sempre su V.le dei Pini (dove è stata realizzato l'impianto sportivo polivalente) pari ad € 90,00/mq, si rileva una notevole differenza sul costo a mq.

Tale differenza dovrebbe tenere conto sulla spesa per la realizzazione dei muretti di confine, che se messa in capo all'acquirente, potrebbe riallineare l'importo dovuto all'ente per la vendita al netto della spesa sostenuta.

Il rimborso della spesa di realizzazione del muretto non potrà superare il 60% dell'importo dovuto per la vendita.

Nell'atto di vendita andrebbe chiarito che il muro di confine realizzato comunque rimane in proprietà all'ente mentre la manutenzione ordinaria e straordinaria rimane in capo all'acquirente per anni nove a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori.

Sulla base degli indirizzi già disposti dal CC per l'anno 2020, vi è, in atti di fascicolo, manifestazione di interesse all'acquisto per il mattale 911 di seguito riportato:

DESCRIZIONE													Fuori strada o slarghi viale dei Pini oggetto di manifestazione d'interesse all'acquisto
SUB	N. CIVICO	Foglio	Mappale	VOLUME	SUPERFICIE	CATEG.	CLASSE	VANI	Rendito Dominicale in €	Rendito Agrario in €	Valore stima	DESTINAZIONE	
		1	911		76		1		€3,93	€1,08	€12.920,00	Agrumeto	

A seguito di tale richiesta è stato avviato l'iter per la cessione dello slargo innanzi richiamato ed acquisito:

il computo metrico per i lavori della realizzazione del muro di divisione del confine secondo le indicazioni del CC innanzi richiamato (ALL B. 1)

la valutazione di congruità dell'UTC (ALL B.1).

Tenuto conto degli indirizzi disposti per la vendita di tali suoli, si determinano le seguenti risultanze:

DESCRIZIONE													Fuori strada o slarghi viale dei Pini oggetto di manifestazione d'interesse all'acquisto
SUB	N. CIVICO	Foglio	Mappale	VOLUME	SUPERFICIE	CATEG.	CLASSE	VANI	Rendito Dominicale in €	Rendito Agrario in €	Valore stima	DESTINAZIONE	
		1	911		76		1		€3,93	€1,08	€12.920,00	Agrumeto	
Valutazione computo metrico lavori ad eseguirsi											€ 13.464,53		
Importo massimo scumputabile											€ 7.752,00		
Importo netto vendita											€ 5.168,00		

In conclusione, si procederà alla vendita del suindicato slargo per l'importo complessivo di € 5.168,00— oltre gli oneri per la realizzazione del muro di confine realizzato precisando che lo stesso rimane in proprietà all'ente mentre la manutenzione ordinaria e straordinaria rimane in capo all'acquirente per anni nove a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori.

b. Terreni acquisiti gratuitamente al patrimonio comunale -

Per i terreni acquisiti al patrimonio comunale su cui insistevano manufatti abusivi, successivamente demoliti, si dispone l'alienazione in conformità al parere legale espresso dello Studio Pinto (ALL B.2). L'alienazione può essere attuata su richiesta di parte (proprietario espropriato del bene) previa valutazione della vendita da effettuarsi a cura dell'UTC comunale. Prima di procedere alla stipula dell'atto si dovrà dare pubblicità alla trattativa con invito a produrre una manifestazione di interesse a chiunque ne fosse interessato corredata dall'importo offerto per l'acquisto. Al precedente proprietario viene fatto salvo il diritto di prelazione per lo stesso importo offerto nella manifestazione di interesse. -

Sulla base degli indirizzi innanzi riportati, già adottati per l'anno 2020, acquisita agli atti la volontà ad acquistare da parte del vecchio proprietario, è stato avviato l'iter per la valutazione economica del suolo oggetto di alienazione.-

I riferimenti catastali dell'area sono:

Foglio 2 – Particella 759 – Mq. 561 – Indirizzo Via Cappuccini n. 62. ---

Il valore stimato dall'UTC, giusta nota prot. 3326 del 24/02/2021 (ALL. B.3) è pari ad € 25.245,00. ----



Note attuative generali per la gestione delle locazioni degli immobili adibiti ad uso commerciale

Con nota iscritta al protocollo comunale in data 10/12/2020 al num. 19199, il Sindaco richiedeva al F.D. della T.U.O.C., nell'ambito della gestione dei contratti di locazione degli immobili di proprietà comunale parere del legale convenzionato circa la possibilità di valutare la rinnovazione dei contratti in essere stante la grave crisi economica determinata dalla emergenza sanitaria in atto con l'indicazione della corretta procedura da seguire.

Tenuto conto che allo stato non è ancora pervenuto il suindicato parere si ritiene di mantenere invariato l'attuale rapporto locativo sino alle determinazioni attuative, da adottarsi con atto di CC, acquisito il suindicato parere.



– (ALL. A.1) –
– Estratto valutazione agenzia delle entrate –

Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

<https://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultat...>Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: SANT'AGNELLO

Fascia/zona: Semicentrale/VIA S.VITO, VIA S.MARTINO, VIA MONS. B. GARGIULO

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2600	4000	L	6,1	9,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1750	2650	L	4,1	6,2	L
Box	NORMALE	1350	2000	L	4,7	7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il [codice definitorio](#)



– (ALL B. 1) –

- Valutazione sul computo metrico dello slargo. ---

Da "urbanistica.santagnello" <urbanistica.santagnello@asmepec.it>
A "poliziale.santagnello@asmepec.it" <poliziale.santagnello@asmepec.it>
Data mercoledì 24 febbraio 2021 - 12:33

Re: I: Verifica congruità computo metrico.-

Con la presente si riscontra che in merito al computo metrico relativo alla realizzazione di un muro di cinta allegato alla Vostra pec le voci adottate per computare i costi di realizzazione delle opere sono stati redatti con tariffa Regione Campania 2020.

Da una verifica sulle voci a campione le stesse corrispondono al prezzo sudetto.

Saluti

arch. Gaetano Casa

Da : "poliziale.santagnello" poliziale.santagnello@asmepec.it

A : "Franco Ambrosio" urbanistica.santagnello@asmepec.it

Cc :

Data : Wed, 24 Feb 2021 12:02:30 +0100

Oggetto : I: Verifica congruità computo metrico.-

> In allegato alla presente si trasmette computo metrico estimativo relativo alla realizzazione di un muro di cinta; nel precisare che in attuazione di quanto disciplinato nelle " note attuative generali per le alienazioni delle unità abitative - terreni" del DUP, la spesa per la realizzazione dei muretti di confine, in caso di alienazione dei terreni classificati agrumeti, può essere rimborsata all'acquirente fino ad un massimo del 60% dell'importo di alienazione, si chiede di verificare la congruità dei costi in esso riportati.

> Saluti.-

> Dr Aniello Gargiulo

>

> Laureato USA - APOSTILLE NYC: 9952661A

>

> Comandate Polizia Locale Comune di Sant'Agnello

>

> F. D. Terza Unità Organizzativa Complessa

>

> T. 0815332205 - T. 0815332250 - M. 3357477100

>

> Questo messaggio e i suoi allegati sono indirizzati esclusivamente alle persone indicate. La diffusione, copia o qualsiasi altra azione derivante dalla conoscenza di queste informazioni sono rigorosamente vietate. Qualora abbiate ricevuto questo documento per errore siete cortesemente pregati di darne immediata comunicazione al mittente e di provvedere alla sua distruzione. Grazie.

> This e-mail and any attachments is confidential and may contain privileged information intended for the addressee(s) only. Dissemination, copying, printing or use by anybody else is unauthorised. If you are not the intended recipient, please delete this message and any attachments and advise the sender by return e-mail, Thanks.

COMPUTO METRICO

OGGETTO: Realizzazione ex novo di muro di cinta della porzione di fondo prospiciente Viale dei Pini, identificato al N.C.T. foglio 3 particella 911. Prezzario Regione Campania Opere Pubbliche 2020

COMMITTENTE: Sig.ri Porzio Elisabetta e Raffaele

Data, gennaio 2021

IL TECNICO
Geom. Agnello Attianese



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	Quantità	IMPORTI	
			unitario	TOTALE
	R I P O R T O			
	LAVORI A MISURA			
	OPERE EDILI Prezzario Regionale Opere Pubbliche 2020 (Cat 1)			
1 / 1 A.02.020.240.b	Rimozione accurata di piccole zone di pavimentazione delle sole parti sconnesse o disgregate e non più recuperabili, eseguita con qualsiasi mezzo, anche a mano, compreso lo strato di materiale sottostante, con le dovute cautele per non intaccare le parti limitrofe, la pulizia delle parti recuperabili e l'accantonamento nel deposito di cantiere a getto; compreso il sottostante masso in conglomerato cementizio	7,90		
	SOMMANO mq	7,90	124,76	985,60
2 / 2 T.01.020.010.a	Trasporto di materiale proveniente da lavori di demolizione con autocarro 50 q Trasporto di materiali di risulta, provenienti da demolizioni e rimozioni, eseguiti anche a mano o in zone disagiate, con autocarro, compresi carico, anche a mano, viaggio, scarico, spandimento del materiale ed esclusi gli oneri di discarica autorizzata. Per trasporti fino a 10 km	0,95		
	SOMMANO mc	0,95	41,07	39,02
3 / 3 E.01.020.020.b	Scavo a sezione obbligato eseguito a mano Scavo a sezione obbligata, eseguito a mano, anche in presenza di battente d'acqua fino a 20 cm sul fondo, compresi i trovanti di volume fino a 0,30 mc, la rimozione di arbusti, lo stradicamento di ceppaie, la regolarizzazione delle pareti secondo profili di progetto, lo spianamento del fondo, anche a gradoni, il paleggiamento sui mezzi di trasporto o l'accantonamento in appositi siti indicati dal D.L. nell'ambito del cantiere. Compresi il rispetto di costruzioni preesistenti sotterranee. In rocce lapidee	6,64		
	SOMMANO mc	6,64	163,49	1'085,57
4 / 4 T.01.030.020.a	Scarriolatura di materiali sciolti di qualsiasi natura e consistenza, provenienti da demolizioni e rimozioni, entro l'ambito dell'area di cantiere, per percorsi entro 50 m. Vedi voce n° 3 [mc 6.64]	8,96		
	SOMMANO mc	8,96	45,21	405,08
5 / 5 T.01.010.030.a	Trasporto di materiale proveniente da lavori di movimento terra con motocarro di portata fino a 1 mc Trasporto di materiali di risulta, provenienti da movimenti terra, eseguiti anche a mano o in zone disagiate, con motocarro di portata fino a 1 m³, o mezzo di uguali caratteristiche, compresi carico, anche a mano, viaggio di andata e ritorno e scarico, con esclusione degli oneri di discarica Vedi voce n° 4 [mc 8.96]	8,96		
	SOMMANO mc	8,96	61,26	548,89
6 / 6 NP01	Smaltimento di materiale di risulta, privo di ulteriori scorie e frammenti diversi. il prezzo compende tutti gli oneri e tasse da conferire alla discarica autorizzata. Vedi voce n° 2 [mc 0.95] Vedi voce n° 5 [mc 8.96]	0,95		
	SOMMANO mc	9,91	25,00	247,75
7 / 7 E.12.060.090.a	Protezione di fondazioni e di strutture interrate in genere mediante applicazione di membrana in polietilene estruso ad alta densità con rilievi emisferici da 8 mm a chiusura meccanica laterale mediante sovrapposizione ad incastro dei lembi posata dall'alto verso il basso con fissaggio sulla sommità mediante chiodi in acciaio da 25 mm e rondelle in polietilene ad alta densità a forma emisferica e con profilo nella parte superiore	7,58		
	SOMMANO mq	7,58	7,14	54,12
8 / 8 E.03.030.010.a	Casseforme per strutture in calcestruzzo Casseforme di qualunque tipo rette o centinate per getti di conglomerati cementizi semplici o armati compreso armo, disarmante, disarmo, opere di puntellatura e sostegno, nonché la pulizia del materiale per il reimpiego; misurate secondo la superficie effettiva delle casseforme a contatto con il calcestruzzo. Strutture di fondazione.	18,96		
	A R I P O R T A R E	18,96		3'366,03

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	Quantità	IMPORTI	
			unitario	TOTALE
	RIPORTO	18,96		3'366,03
		0,72		
	SOMMANO mq	19,68	25,49	501,64
9 / 9 E.03.010.020.i.C AM	Calcestruzzi per strutture di fondazione ed interrate Calcestruzzo durabile a prestazione garantita, con classe di consistenza S4, con dimensione massima degli aggregati di 32 mm, in conformità alle norme tecniche vigenti. Fornito e messo in opera, compreso l'uso della pompa e del vibratore, nonché gli sfridi e gli oneri per i previsti controlli. Sono esclusi le casseforme e i ferri di armatura. Per strutture di fondazione e interrate Classe di esposizione XC3, Classe di resistenza C35/45, cemento tipo ARS (UNI 9156)			
	massetto sotto pavimento marciapiede	3,95		
		0,79		
	SOMMANO mc	4,74	164,61	780,25
10 / 10 E.03.030.010.b	Casseforme per strutture in calcestruzzo Casseforme di qualunque tipo rette o centinate per getti di conglomerati cementizi semplici o armati compreso armo, disarmante, disarmo, opere di puntellatura e sostegno, nonché la pulitura del materiale per il reimpiego; misurate secondo la superficie effettiva delle casseforme a contatto con il calcestruzzo. Strutture in elevazione.			
		41,08		
		1,04		
	SOMMANO mq	42,12	30,88	1'300,67
11 / 11 E.03.010.030.i.C AM	Calcestruzzi per strutture di elevazione Calcestruzzo durabile a prestazione garantita, con classe di consistenza S4, con dimensione massima degli aggregati di 32 mm, in conformità alle norme tecniche vigenti. Fornito e messo in opera, compreso l'uso della pompa e del vibratore, nonché gli sfridi e gli oneri per i previsti controlli. Sono esclusi le casseforme e i ferri di armatura. Per strutture in elevazione Classe di esposizione XC4 Classe di resistenza C35/45			
	cordolo	5,21		
		1,03		
	SOMMANO mc	6,24	158,69	990,23
12 / 12 E.03.040.010.c.C AM	Acciaio per c.a. Acciaio per cemento armato B450C, conforme alle norme tecniche vigenti, tagliato a misura, sagomato e posto in opera, compresi gli sfridi, le legature, gli oneri per i previsti controlli. Acciaio zincato in barre.			
	Ø 16 *(lung.=15,8*6)	207,03		
	Ø 8 *(lung.=,6*4)	85,32		
	Ø 16 *(lung.=1,3*2)	369,25		
	Ø 16 *(lung.=15,80*2)	249,32		
	Ø 8	37,45		
	Ø 8 *(lung.=,6*2)	42,66		
	SOMMANO kg	991,03	2,63	2'606,41
13 / 13 A.01.040.400.a	Rinterro di terreno, precedentemente asportato, mediante l'utilizzo di piccolo mezzo meccanico e con l'ausilio di personale per lo spostamento del terreno in zone di difficile accesso per il mezzo e pistonatura			
		1,42		
	SOMMANO mc	1,42	14,50	20,59
14 / 14 R.03.030.015.a	Rete in acciaio elettrosaldato a maglia quadra per ripristini di murature anche voltate Rete in acciaio elettrosaldato a maglia quadra controllata e qualificata secondo le Norme Tecniche vigenti, di qualsiasi dimensione, lavorata, tagliata a misura, per ripristini di murature anche voltate, compresi sfridi, legature alle barre ancorate alle murature e distanziatori.			
		7,90		
	SOMMANO kg	7,90	2,41	19,04
15 / 15 E.08.010.010.a	Murature in blocchi di tufo Muratura di blocchetti di tufo scelti e squadri, eseguita con malta bastarda entro e fuori terra, a qualsiasi profondità o altezza, per pareti rette o curve, compresi l'impiego di regoli a piombo in corrispondenza degli spigoli del muro e di cordicelle per l'allineamento dei blocchetti, la posa in opera degli stessi a strati orizzontali, la formazione dei giunti, la formazione di riseghe, mazzette, spigoli, curvature, architravi e piattabande sui vani porta e finestre, la configurazione a scarpa. Spessore 12 cm			
		37,92		
	A RIPORTARE	37,92		9'584,86

COMMITTENTE: Sig.ri Porzio Elisabetta e Raffaele


Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	Quantità	IMPORTI	
			unitario	TOTALE
	RIPORTO	37,92		9'584,86
	SOMMANO mq	37,92	30,10	1'141,39
16 / 16 E.13.000.020.a	Posa in opera di Pavimento con appositi collanti Posa in opera di pavimenti forniti dall'Amministrazione con appositi collanti, compresa la scelta e la pulizia del materiale, il taglio, eventuali suggellatura con cemento e incastri a muro di linoleum, gomma, piastrelle di materiale sintetico e plastico, compresa preparazione del piano di posa	7,90		
	SOMMANO mq	7,90	12,93	102,15
17 / 17 E.19.030.030.a.C AM	Recinzione con pannelli in grigliato Recinzione costituita da pannello grigliato elettrosaldato in acciaio S235 JR secondo UNI EN 10025 completa della ferramenta occorrente per il fissaggio, compresi tagli, fori, sfridi, incastri e alloggiamenti in murature e le opere murarie. Recinzione con pannello grigliato piantana	276,55 0,37		
	SOMMANO kg	276,92	5,21	1'442,75
	Parziale OPERE EDILI Prezzario Regionale Opere Pubbliche 2020 (Cat 1) euro			12'271,15
	A RIPORTARE			12'271,15

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	Quantità	IMPORTI	
			unitario	TOTALE
RIPORTO				12.271,15
COSTI DELLA SICUREZZA (Cat 2)				
18 / 18 S.01.010.030.a	Recinzione provvisoria modulare a pannelli ad alta visibilità con maglia di dimensioni non inferiore a mm 20 di larghezza e non inferiore a mm 50 di altezza, con irrigidimenti nervati e paletti di sostegno composti da tubolari metallici zincati di diametro non inferiore a mm 40, completa con blocchi di cls di base, morsetti di collegamento ed elementi cernierati per modulo porta e terminali; dal peso totale medio non inferiore a 20 kg/ m² Montaggio per nolo con moduli di altezza pari a m 2,00	65,20 8,00		
	SOMMAMO m²	71,20	3,22	229,26
19 / 19 S.04.020.070.b	Sacchetto di zavorra per stabilizzare supporti mobili (cavalletti, basi per pali, sostegni) in PVC di colore arancio, dimensione 60x40 cm Con tappo ermetico riempibile con acqua o sabbia	20,00		
	SOMMAMO cad	20,00	1,13	22,60
20 / 20 S.02.020.050.a	Monoblocco prefabbricato per bagni, costituito da struttura in acciaio zincato a caldo e pannelli di tamponatura. Pareti in pannelli sandwich non inferiore a mm 40, con due lamiera d'acciaio zincate e preverniciate da 5/10 con poliuretano espanso autoestinguente, pavimenti in lastre di legno truciolare idrofugo rivestito in pvc, serramenti in alluminio anodizzato, impianto elettrico canalizzato rispondente alla L 46/90, interruttore generale magnetotermico differenziale, tubazioni e scatole in materiale termoplastico autoestinguente con due vasi e in ambienti separati con finestro a wasistas e lavabo, completo di rubinetterie e scaldia acqua, su basamento predisposto. Montaggio e nolo per il 1° mese da cm 315 x 240 x 240 con vasi alla turca	1,00		
	SOMMAMO cad	1,00	246,13	246,13
21 / 21 S.02.020.090.a	Monoblocco prefabbricato per mense, spogliatoi, guardiole, uffici e locali infermeria; costituito da struttura in acciaio zincato a caldo e pannelli di tamponatura. Pareti in pannelli sandwich non inferiore a mm 40, con due lamiera d'acciaio zincate e preverniciate da 5/10 con poliuretano espanso autoestinguente, pavimenti in lastre di legno truciolare idrofugo rivestito in pvc, serramenti in alluminio anodizzato, impianto elettrico canalizzato rispondente alla L 46/90, interruttore generale magnetotermico differenziale, tubazioni e scatole in materiale termoplastico autoestinguente. Soluzione: con una finestra e portoncino esterno semivestrato (esclusi gli arredi). Montaggio e nolo per il 1° mese dimensioni 450 x240 cm con altezza pari a 240 cm	1,00		
	SOMMAMO cad	1,00	420,65	420,65
22 / 22 S.04.020.100.a	Integratore luminoso per segnalazioni ordinarie dei cantieri stradali, da impiego in ore notturne o in caso di scarsa visibilità, di colore giallo, lampeggiante, o rosso, a luce fissa, con lente antiriflesso, diametro 200 mm, ruotabile. Con lampada alogena posizionamento e nolo per il primo mese	4,00		
	SOMMAMO cad	4,00	15,54	62,16
23 / 23 S.03.010.020.a	Dispositivi per la protezione del capo, dotati di marchio di conformità CE ai sensi del DLgs 10-1997, con fascio antisudore e dispositivi laterali per l'inserimento delle cuffie antirumore e deve essere in PEHD peso circa 330 g e barbatura in pvc	4,00		
	SOMMAMO cad/30gg	4,00	0,30	1,20
24 / 24 S.03.010.100.d	Dispositivi per la protezione delle mani, dotati di marchio di conformità CE ai sensi del DLgs 10-1997 Crotta rinforzato EN 420-388	4,00		
	SOMMAMO cad/30gg	4,00	2,12	8,48
25 / 25 S.03.010.110.c	Dispositivi per la protezione dei piedi, dotati di marchio di conformità CE ai sensi del DLgs 10-1997 Scarpa bassa di sicurezza EN 345 S3	4,00		
	A RIPORTARE	4,00		15.261,63

COMMITTENTE: Sig.ri Porzio Elisabetta e Raffaele

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	Quantità	IMPORTI	
			unitario	TOTALE
	RIPORTO	4,00		13'261,63
	SOMMANO cad/30gg	4,00	5,50	22,00
26 / 26 S.03.020.010.a	Specialità medicinali conformi all DM 15-02-2003 n° 388 per interventi di pronto soccorso su luogo di lavoro Valigetta per cantieri mobili fino a 6 addetti	1,00		
	SOMMANO cad/30gg	1,00	3,26	3,26
27 / 27 S.04.010.010.c	Cartelli di divieto, conformi al DLgs 493/96, attuazione della direttiva 92/58 CEE e simbologia a norme UNI in lamiera di alluminio, con pellicola adesiva rifrangente grandangolare Sfondo bianco 333 x 333 mm visibilità 12 m	2,00		
	SOMMANO cad	2,00	10,99	21,98
	Parziale COSTI DELLA SICUREZZA (Cat 2) euro			1'037,72
	A RIPORTARE			13'308,87

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	Quantità	IMPORTI	
			unitario	TOTALE
	RIPORTO			13'308,87
28 / 28 NP02	Maggiorazione dei 15% dei Costi della Sicurezza per contenimento diffusione COVID-19 (Cat 3)			
	Maggiorazione dei 15% dei Costi della Sicurezza per contenimento diffusione COVID-19	1'037,72		
	SOMMANO %	1'037,72	15,00	155,66
	Parziale Maggiorazione del 15% dei Costi della Sicurezza per contenimento diffusione COVID-19 (Cat 3) euro			155,66
	Parziale LAVORI A MISURA euro			13'464,53
	TOTALE euro			13'464,53
				OLTRE IVA 22%
				A RIPO RTARE

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	IMPORTI
		TOTALE
	RIPORTO	
	<u>Riepilogo CATEGORIE</u>	
001	OPERE EDILI Prezzario Regionale Opere Pubbliche 2020	12'271,15
002	COSTI DELLA SICUREZZA	1'037,72
003	Maggiorazione del 15% dei Costi della Sicurezza per contenimento diffusione COVID-19	155,66
	Totale CATEGORIE euro	13'464,53
		OLTRE IVA 22%
	Data, gennaio 2021	
	<p>Il Tecnico Geom. Agnello Attianese</p> 	
	A RIPORTARE	



– (ALL B. 2) –
Valutazione suolo Via Cappuccini 62



COMUNE DI SANT'AGNELLO

PROVINCIA DI NAPOLI

QUINTA UNITA' ORGANIZZATIVA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - BENI CULTURALI AMBIENTALI E PAESISTICI

Prot.n. 3326 del 24.02.2021

Polizia locale

sede

polizialocale.santagnello@asmepec.it

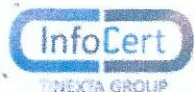
**OGGETTO: STIMA DEL CORRISPETTIVO DI RETROCESSIONE AREA SITA ALLA VIA CAPPUCCINI
62 FOGLIO 2 PARTICELLA 759 MQ 561 DI PROPRIETA' COMUNALE ACQUISITA DI
DIRITTO A SEGUITO DI ORDINANZA DI ACQUISIZIONE PROVVEDIMENTO 2133 del
6.02.2017.**

Con riferimento all'oggetto, precisando che con nota del 25.06.2020 prot.n. 9313 veniva chiesto all'agenzia del territorio la stima del corrispettivo di retrocessione dell'area indicata in oggetto la quale non ha ancora espresso un proprio parere, si stima che l'area in questione perimetrata in zona B del PRG e zona 2 del PUT possa avere un valore di circa € 45,00 al mq (da verificare sempre con la stima dell'agenzia del territorio).

Pertanto, il valore dell'intera area ammonta ad € $45 \times 561 =$ € **25.245,00**

IL FUNZIONARIO DIRETTIVO

(f.to Arch. Gaetano Casa)



DiKe6 - Esito verifica firma digitale

Verifica effettuata in data 2021-02-24 12:01:36 (UTC)

File verificato: C:\Users\cristiana.gargiulo\Downloads\Comunicazione Nello valore mercato MARTORELLI 240221.pdf.p7m

Esito verifica: Verifica completata con successo

Dati di dettaglio della verifica effettuata

Firmatario 1: CASA GAETANO
Firma verificata: OK
Verifica di validità online: Effettuata con metodo OCSP. Timestamp della risposta del servizio 24/02/2021 11:02:16

Dati del certificato del firmatario **CASA GAETANO**:

Nome, Cognome: GAETANO CASA
Titolo: FUNZIONARIO RESPONSABILE
Organizzazione: COMUNE DI SANT'AGNELLO
Numero identificativo: 20484537
Data di scadenza: 09/10/2022 23:59:59
Autorità di certificazione: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3, ArubaPEC S.p.A., Certification AuthorityC, , IT
Documentazione del certificato (CPS): <https://ca.arubapec.it/cps.html>
Identificativo del CPS: OID 1.3.6.1.4.1.29741.1.1.1
Identificativo del CPS: OID 1.3.76.16.6

Fine rapporto di verifica



Il futuro digitale è adesso

InfoCert S.p.A. (<https://www.infocert.it/>) 2016 | P.IVA 07945211006