



Copia

**COMUNE DI STALETTI'**  
(Provincia di Catanzaro)

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

N. 3 del Reg.	Oggetto: Piano delle valorizzazioni e delle alienazioni 2020.
Data 20/08/2020	

L'anno **duemilaventi**, il giorno **venti** del mese di **agosto**, alle ore **18,30**, nella sala consiliare, si è riunito il Consiglio Comunale, in sessione straordinaria, in seduta di prima convocazione, convocata dal Sindaco con avvisi spediti nei modi e termini di legge.

Fatto l'appello nominale risultano i Sigg. Consiglieri:

N. d'ord.	Cognome e Nome	Qualifica	Presente (SI - NO)
1	MERCURIO Alfonso	Sindaco	SI
2	MIRARCHI Rosario	Vice Sindaco	SI
3	TORCHIA Maurizio	Consigliere	NO
4	BASILE Giovanni	"	SI
5	POSCA Maria Concetta	"	SI
6	GRILLONE Salvatore	"	SI
7	VOCI Nicolas	"	SI
8	FRAGOMELE Francesco	"	SI
9	RIJILLO Franca	"	NO
10	GRILLONE Roberto	"	SI
11	NARCISO Pantaleone	"	NO
Consiglieri assegnati ed in carica: n. 10		Presenti: n. 8 (compreso il Sindaco)	Assenti: n. 3

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale *Dr. Luciano Pittelli*.

Il *Dott. Salvatore Grillone*, Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

Prende la parola il Sindaco, il quale relaziona in merito all'argomento.

Il Presidente, non essendoci altri interventi, pone in votazione per alzata di mano la proposta di delibera in esame. La votazione riporta il seguente risultato: presenti:8; assenti:0; voti favorevoli: all'unanimità.

La proposta di deliberazione viene dichiarata approvata.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il comma 1 dell'art. 58 del Decreto legge n. 112/2008 convertito con L. 133/08 dispone che "per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, 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";
  - 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;
  - la deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili;
  - le Regioni disciplinano l'eventuale equivalenza della deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione quale variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'art. 25 della L. 47/1985, anche disciplinando le procedure semplificate per la relativa approvazione;
  - l'elenco, da pubblicare mediante le forme previste per gli Enti Locali, 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;
  - contro l'iscrizione del bene nel suddetto elenco, è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge;
  - la disciplina della valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili tramite concessione o locazione, ai sensi dell'art. 3-bis del dl n. 351/2001, prevista per lo Stato si estende anche ai beni immobili inclusi nell'elenco approvato con il presente provvedimento;
  - è possibile conferire i beni immobili, anche residenziali, a fondi comuni di investimento immobiliare, ovvero promuoverne la costituzione, in base alle disposizioni contenute nell'art. 4 e seguenti del dl 351/2001;
  - Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali possono in ogni caso individuare forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi;
- Atteso che il Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni è una misura che consente di razionalizzare l'azione amministrativa dell'Ente mediante il reperimento di risorse integrative rispetto alle consuete forme di finanziamento, e permette di definire in maniera mirata il contenuto degli obiettivi da attuare, in connessione con le previsioni di Bilancio per l'esercizio 2020;

Dato atto che alla luce delle suddette disposizioni legislative, il Responsabile del Settore Tecnico e del Patrimonio, esegue annualmente una ricognizione nell'ambito delle proprietà comunali, redigendo l'elenco degli immobili, non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali e suscettibili di dismissione ovvero di valorizzazione, tenendo conto:

- del grado di vetustà degli immobili, da cui deriverebbero in capo all'Ente onerosi interventi di manutenzione per garantirne la conservazione e/o rigenerazione;

- delle valutazioni in merito alle effettive potenzialità di utilizzazione dei beni immobili da parte dell'Ente per proprie finalità istituzionali ed in rapporto alle risorse disponibili;
  - delle richieste di acquisto di aree di modesta estensione pervenute da cittadini e/o da utilizzatori/conducenti ritenute accoglibili in relazione alla riscontrata valenza non strategica delle stesse;
  - delle alienazioni e valorizzazioni già inserite nel Piano 2019, approvato con atto Consiliare n. 12 del 27/03/2019, per le quali non si sia verificata la cessione, che vengono, pertanto, riproposte per l'anno 2020 e rivalutate alla luce della perizia di stima del patrimonio immobiliare realizzata dal tecnico incaricato ed acquisita al prot.n.6930 del 16/06/2020;
- Ritenuto di procedere alla alienazione dei beni inseriti nel Piano mediante procedure di evidenza pubblica con criteri di aggiudicazione che possano incentivare la partecipazione e stimolare la concorrenza tra i partecipanti con offerte migliorative;
- Attesa la competenza del Consiglio comunale all'adozione del presente provvedimento;
- Visti gli allegati pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile, espressi sulla proposta in esame dal responsabile del Settore tecnico e del patrimonio e dalla responsabile del Settore finanziario, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000;

## D E L I B E R A

- 1- Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2- Di approvare l'allegato elenco costituente il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" per l'anno 2020, ai sensi dell'art. 58 della L. 133/2008 e ss. mm. e ii., quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 3- Di procedere alla alienazione dei beni mediante procedure di evidenza pubblica che possano incentivare la partecipazione e stimolare la concorrenza tra i partecipanti secondo offerte migliorative sul prezzo posto a base d'asta;
- 4- Di dare atto che le procedure di alienazione e valorizzazione degli immobili sottoposti a tutela storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale, sono subordinate, ove necessario, alla richiesta di parere agli Enti competenti all'esercizio della tutela, nonché alla relativa autorizzazione alla cessione ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
- 5- Di stabilire che eventuali integrazioni e/o rettifiche al Piano potranno essere apportate ogni qualvolta si rendessero necessarie, sempre con adozione di apposito provvedimento del Consiglio comunale, avendo cura di apportare la conseguente variazione ai relativi bilanci ed allegati;
- 6- Di prevedere che l'attuazione del presente Piano possa esplicare la sua efficacia gestionale nel corso del triennio 2020/2022;
- 7- Di dare atto che il Piano dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale, costituendo allegato agli strumenti di programmazione dell'Ente;
- 8- Di dichiarare, con separata ed unanime votazione favorevole, l'immediata eseguibilità del presente provvedimento, giusta l'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000.

**PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

Il piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare dell'Ente introdotto dal Decreto legge n. 112 del 25 giugno 2008, convertito con legge n. 133 del 6 agosto 2008, all'art. 58, per l'annualità 2020 viene di seguito riportato:

N°	DESCRIZIONE	DESTINAZIONE URBANISTICA	VALORE Stimato	ESTREMI CATASTALI	AZIONE
1	Terreno sito in Staletti Via Provinciale	Area edificabile	€ 25.900,00	Catasto Terreni F. 8 P.IIa 205 (mq. 740)	alienazione
2	Terreno sito in Loc. Sacchetta	Z.T.O. di tipo B2 (fascia di rispetto stradale)	2.800,00	Catasto Terreni F. 8 P.IIa 224 (Mq 140)	alienazione
3	Terreno sito in Loc. Sacchetta	Z.T.O. di tipo B2 (fascia di rispetto stradale)	€ 4.400,00	Catasto Terreni F. 8 P.IIa 216 217 (Mq 220)	alienazione
4	Terreno sito Via San Gregorio	Z.T.O. di tipo B1 c)	€ 5.000,00	Catasto Terreni F. 10 P.IIa 522 (Mq 52,80)	alienazione
5	Terreno sito in loc.tà Camina	Z.T.O. di rispetto ferroviario e riqualificazione del litorale	€ 4.680,00	F. 14 P.IIe 656 - 1387 (mq. 120+105) = mq 225	alienazione
6	Terreno sito in Staletti	Z.T.O. di tipo Standard urbanistici Lott. Teti	€ 6.000,00	F. 3 P.IIa 709 (parte - mq 600)	alienazione
7	Terreno sito in loc.tà Camina	Reliquato stradale ex 106 - Camina	€ 6.800,00	mq. 68,00	alienazione
8	Terreno sito in Staletti	Reliquato intercluso V. R. Aversa	€ 1.000,00	mq. 22,55	alienazione
9	Terreno sito in Staletti	Reliquato Via Calabria	€ 2.000,00	mq. 20,00	alienazione
10	Terreno sito in Staletti Via Italia- San Gregorio	Z.T.O. di tipo B1 (zona residenziale tot. Edificata)	€ 5.600,00	Mq. 40,00	alienazione
11	Terreno Serra di mare	Z.T.O. di tipo Standard urbanistici Lott. Serra di mare	€ 30.000,00	Mq 8950	alienazione
12	Terreno Cona eredi Teti	Z.T.O. di tipo Standard urbanistici Lott. Teti	€ 5.000,00	F.3 p.IIa 711 Mq 830	alienazione

Il Resp.le U.T.

• AREE OGGETTO DELLA STIMA

	<i>Localizzazione</i>	<i>Id. catastale</i>	<i>Natura</i>	<i>Sup. catastale</i>	<i>Sup. di fatto</i>
1	Via Provinciale	F.8 particella 205	Area edificabile	820 mq	740 mq
2	Via Provinciale	F.8 particella 217 e 216	Z.T.O. rispetto stradale	322 mq	220 mq
3	Via Provinciale	F.8 particella 224	Z.T.O. rispetto stradale	180 mq	140 mq
4	Lottizzazione Teti	F.3 particella 709	Z.T.O. viabilità e standards urbanistici	980 mq complessivi 600 mq considerati	600 mq
5	Lottizzazione Teti	F.3 particella 711	Z.T.O. viabilità e standards urbanistici	1913 mq complessivi 900 mq considerati	830 mq
6	Lottizzazione Serra di Mare	F. 5 particelle 765 e 809	Z.T.O. Standards urbanistici	9.469 mq complessivo delle due particelle	8.950 mq (detratte varie stradelle di viabilità locale)
7	Strada Comunale Viale San Gregorio	F.10 particella 521	Porzione di strada in viale San Gregorio	16.018,80 mq	40 mq

	<i>Localizzazione</i>	<i>Id. catastale</i>	<i>Sup. reale</i>	<i>Valore stimato</i>
1	Via Provinciale	F.8 part.lla 205	740 mq	<b>€ 25.900</b>
2	Via Provinciale	F.8 part.lla 217 e 216	220 mq	<b>€ 4.400</b>
3	Via Provinciale	F.8 part.lla 224	140 mq	<b>€ 2.800</b>
4	Lottizzazione Teti	F.3 part.lla 709	600 mq	<b>€ 6.000</b>
5	Lottizzazione Teti	F.3 part.lla 711	830 mq	<b>€ 5.000</b>
6	Lottizzazione Serra di Mare	F. 5 p.lla 765 e 809	8950 mq (detratte varie stradelle di viabilità locale)	<b>€ 30.000</b>
7	Porzione di strada viale San Gregorio	F.10 part.lla 521	40 mq	<b>€ 5.600</b>



Roberta Crispino  
Notaio

Repertorio n. 16584

===== ASSEVERAZIONE DI PERIZIA CON GIURAMENTO =====

===== (art. I, n.4, della Legge 30 dicembre 1937 n.2358) =====

===== REPUBBLICA ITALIANA =====

L'anno duemilaventi, il giorno sedici del mese di giugno in Montepaone, via Nazionale n. 87/c. =====

16 giugno 2020

Avanti a me dottoressa Roberta Crispino Notaio in Catanzaro, iscritta nel Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia, E' PRESENTE: il geometra ALDO ZOFREA, nato a Catanzaro il 25 luglio 1966 e residente in Squillace, viale Cassiodoro n. 46, codice fiscale ZFR LDA 66L25 C352J, iscritto al Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Catanzaro al n. 2594. =====

Dell'identità personale della parte presente io Notaio sono certa. =====

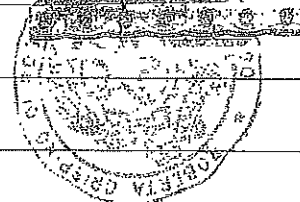
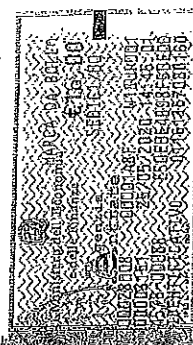
Il comparente mi presenta una perizia di stima di aree del patrimonio immobiliare del Comune di Staletti, finalizzata al piano comunale delle alienazioni, chiedendo di asseverarla con giuramento. =====

Aderendo alla richiesta, deferisco il giuramento al comparente, previa seria ammonizione da me notaio effettuata allo stesso sulle conseguenze delle dichiarazioni mendaci o reticenti e sull'obbligo di dire la verità. =====

Il comparente presta quindi il giuramento, pronunciando le parole: "giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità". =====

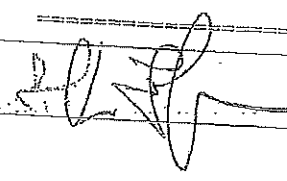
La perizia si compone di trenta pagine. =====

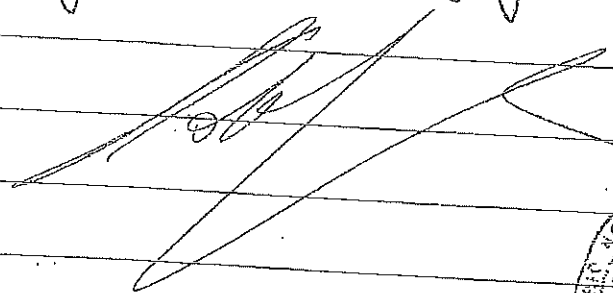
Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto al richiedente



che a mio interpellò lo ha dichiarato essere il tutto conforme al vero ed alla sua volontà e con me Notaio lo sottoscrive. =====

Atto dattiloscritto da persona di mia fiducia e da me completato a mano su un foglio occupato per pagine due, la presente inclusa. =====

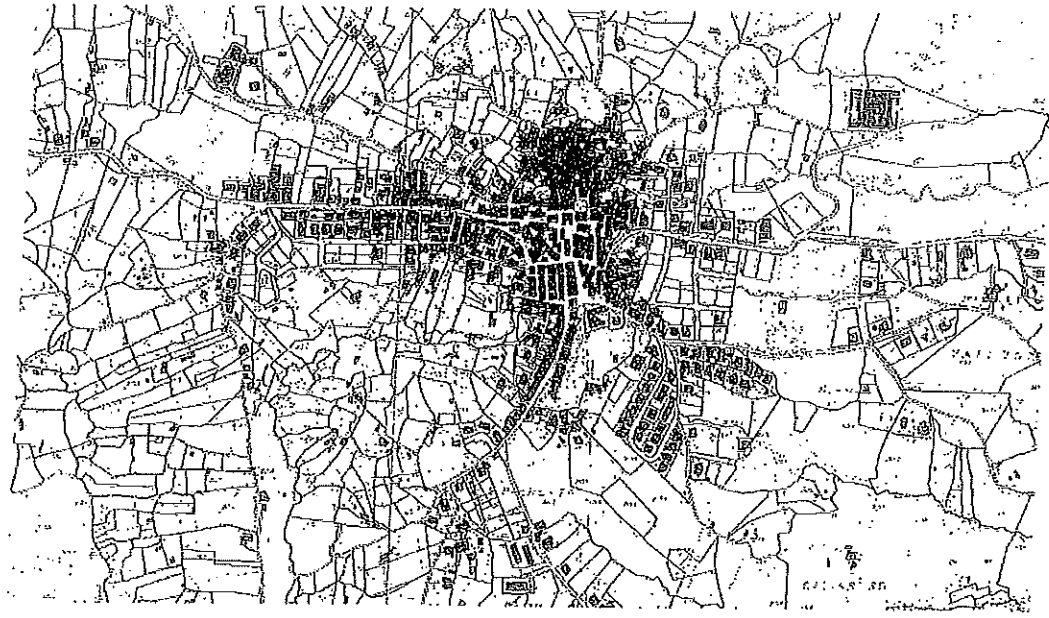
 Alo Jela







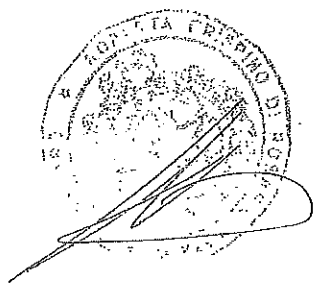
**PERIZIA DI STIMA  
AREE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE  
FINALIZZATA AL PIANO  
COMUNALE DELLE ALIENAZIONI**



**Committente: Comune di Staletti**

**Oggetto: RELAZIONE E STIMA**

Data: 15 Giugno 2020



Dott. Geom. Aldo Zofrea

Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Catanzaro

Inscrizione Albo  
N. 2594

Geometra Laureato  
Aldo Zofrea



Il sottoscritto Geometra Laureato Dott. **Aldo Zofrea**, nato il 25 luglio 1966 a Catanzaro e residente in Squillace viale Cassiodoro n°46, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Catanzaro al n.° 2594, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 08 Giugno 2020, con determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica del comune di Staletti, con determina n. **190** per la redazione perizia estimativa finalizzata al Piano delle Alienazioni di aree facenti parte del patrimonio immobiliare nella disponibilità comunale, sia aree destinate a standards di vari interventi attuativi, che aree edificabili, esplicitando in relazione i criteri utilizzati per la stima e monetizzazione delle stesse.

#### **PREMESSO CHE:**

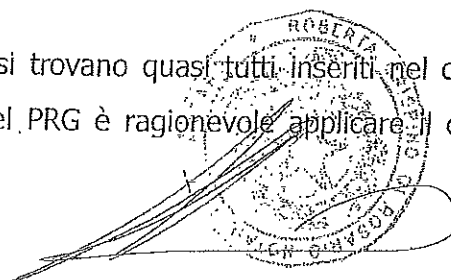
La volontà dell'Amministrazione, è quella di alienare detti beni e per questo conoscere in anticipo il prezzo del valore delle aree in oggetto per rispettare anche un principio di trasparenza e imparzialità, con prassi stabilite a monte in maniera equa.

#### **• DESTINAZIONE URBANISTICA – PROVENIENZA**

I terreni oggetto della perizia fanno parte del patrimonio immobiliare disponibile per il comune di Staletti, le stesse aree ricadono quasi tutte in aree di ZTO destinate a standards, facenti parte di varie lottizzazioni attuate nel territorio comunale, ad esclusione di tre aree del foglio 8 inserite in zona B2 (zona residenziale di completamento edilizio) e una piccola parte in C2 (zona di espansione degli insediamenti residenziali) e porzione di strada comunale nei pressi della zona del Convento di San Gregorio. Si sottolinea, quindi, la circostanza che parte delle aree oggetto della relazione, trattandosi di aree destinate a standards urbanistici di piani attuativi, sono comunque aree inedificabili a prescindere dalla destinazione originaria, escluso le tre aree sopracitate meglio descritte ed identificate nel seguito.

#### **• CRITERI DI STIMA**

Stante il fatto che i beni si trovano quasi tutti inseriti nel contesto di aree attrezzate e individuate nel PRG è ragionevole applicare il criterio di stima

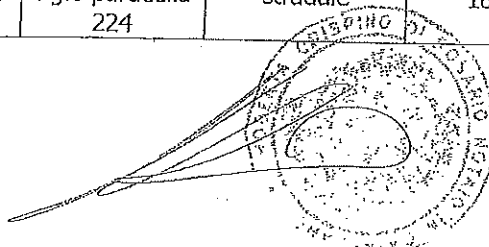


basato sul confronto con i valori di mercato correnti in zona, per terreni aventi le medesime caratteristiche. Si è pertanto applicato in via diretta tale metodo, apportando dei correttivi specifici riferiti a quei parametri ritenuti significativi nella fattispecie. Gli elementi utili alla stima sono l'ubicazione delle aree, la consistenza e configurazione della superficie, oltre ad eventuali ulteriori vincoli riscontrabili oggettivamente. Trattandosi anche di terreni non edificabili, per la determinazione del valore al mq, è stato tenuto in considerazione il combinato disposto del D.P.R. 327/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, e dei valori della Tabella dei Valori Agricoli Medi con i dovuti correttivi. Il valore così determinato, che è quello che l'Ente dovrebbe incassare dall'acquirente, si ritiene sia congruo al fine della presente stima.

Come sopra accennato, il procedimento adottato ha lo scopo di determinare all'attualità il più probabile valore di mercato del cespite, supposto libero da persone, cose e gravami, nonché in regola con le norme urbanistiche. Per i terreni derivati dall'applicazione delle norme in materia di piani attuativi (quindi a destinazione standards urbanistici) si procederà con criterio di stima diretto sintetico-comparativo. Nella sua formulazione classica quest'ultimo procedimento consiste dapprima nella individuazione di una serie di dati storici noti (scala dei prezzi), riferiti a beni analoghi a quello da stimare, verificatisi sulla stessa piazza ed in regime di libero mercato in epoca prossima a quella di riferimento della stima. Segue l'inserimento del bene nella posizione della serie che presenta con il medesimo maggiori analogie, in modo da determinare direttamente il valore di stima incognito, cui applicare i correttivi di cui si diceva sopra.

• **AREE OGGETTO DELLA STIMA**

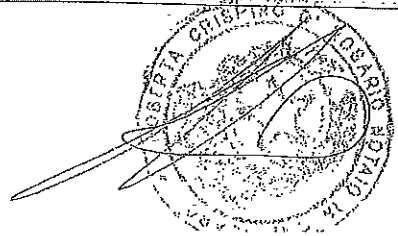
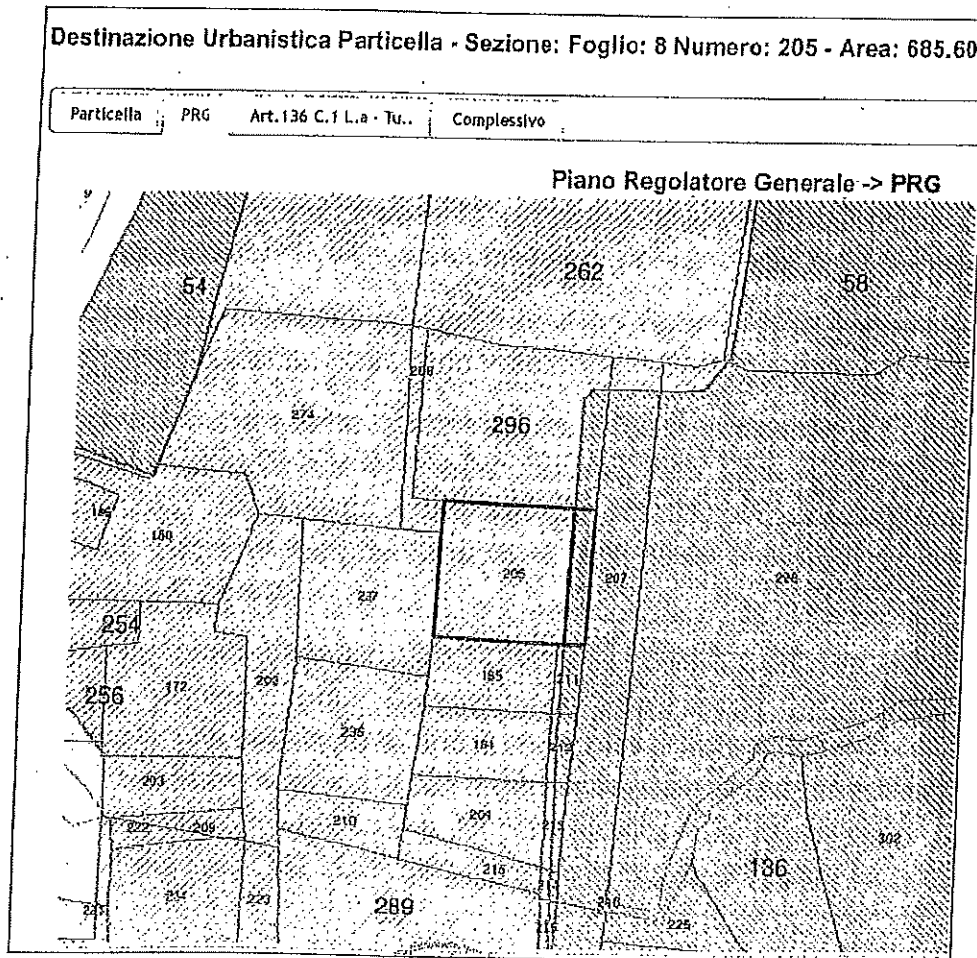
	<i>Localizzazione</i>	<i>Id. catastale</i>	<i>Natura</i>	<i>Sup. catastale</i>	<i>Sup. di fatto</i>
1	Via Provinciale	Fg.8 particella 205	Area edificabile	820 mq	740 mq
2	Via Provinciale	Fg.8 particella 217 e 216	Z.T.O. rispetto stradale	322 mq	220 mq
3	Via Provinciale	Fg.8 particella 224	Z.T.O. rispetto stradale	180 mq	140 mq



4	Lottizzazione Teti	Fg.3 particella 709	Z.T.O. viabilità e standards urbanistici	980 mq complessivi 600 mq considerati	600 mq
5	Lottizzazione Teti	Fg.3 particella 711	Z.T.O. viabilità e standards urbanistici	1913 mq complessivi 900 mq considerati	830 mq
6	Lottizzazione Serra di Mare	Fg. 5 particelle 765 e 809	Z.T.O. Standards urbanistici	9.469 mq complessivo delle due particelle	8.950 mq (detratte varie stradelle di viabilità locale)
7	Strada Comunale Viale San Gregorio	Fg.10 particella 521	Porzione di strada in viale San Gregorio	16.018,80 mq	40 mq

Di seguito le valutazioni di dettaglio per ognuna delle aree in oggetto:

**1- Foglio 8 particella 205**



Descrizione: Morne: Sup. Int.:

B2 - Zona

residenziale di  
completamento  
edilizio

Visualizza

589,76

**Sovrapposizioni con i vincoli:**

Layer:

Art.136 C.1 La - Tutela dei caratteri  
ambientali del territorio

Descrizione:

Porzioni di  
territorio,  
ampliamento del  
CODICE 130021

C2- Zona di

espansione degli  
insediamenti  
residenziali

Visualizza

95,81

**Sovrapposizioni con i vincoli:**

Layer:

Art.136 C.1 La - Tutela dei caratteri  
ambientali del territorio

Descrizione:

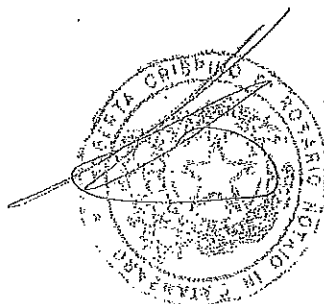
Porzioni di  
territorio,  
ampliamento del  
CODICE 130021

L'area interessata è posta nella zona collinare del comune di Staletti, in una zona semiperiferica di nuova espansione degli anni 1990. Nell'ultimo decennio si è verificato lo spopolamento con migrazione dalle zone interne alle zone litoranee, per cui anche il paese di Staletti ha subito il contraccolpo nel mercato immobiliare, comportando ciò una minore richiesta di lotti edificatori nella zona centro storico, a favore invece di una maggiore richiesta nelle aree costiere.

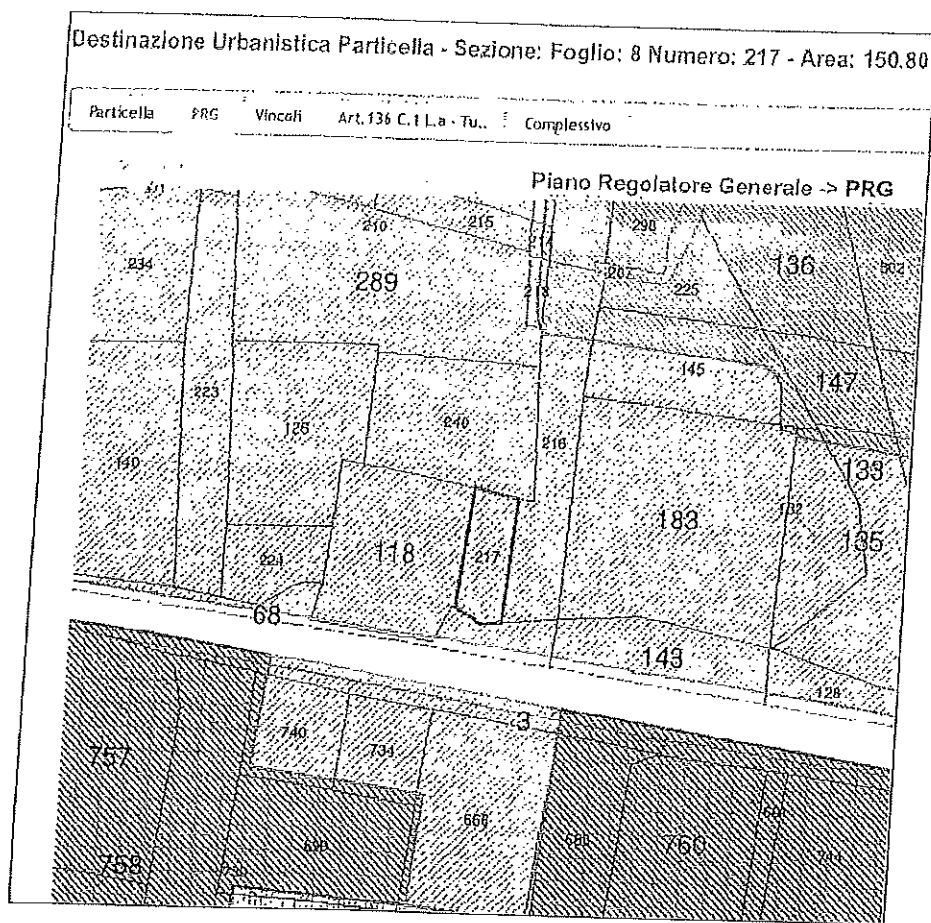
Come evidenziato in tabella la superficie dello stato di fatto riscontrato è minore di quella catastale riportata in visura.

La destinazione d'uso della particella, da ZTO è edificabile B2 - Zona residenziale di completamento edilizio per mq. 645 circa e C2- Zona di espansione degli insediamenti residenziali per mq. 95, per un totale di mq. 740, con un valore di mercato ipotizzabile di € 35.00 a mq per un totale complessivo di € 25.900.

Detto terreno, ormai diventato area di discarica abusiva a servizio arbitrario delle aree viciniori, (vedi allegato: documentazione fotografica) e arbitrariamente utilizzato in parte anche come orto privato non autorizzato, è sul mercato da diversi anni con la sua destinazione reale di terreno edificabile. Stante la situazione di precarietà in cui versa il settore, si ritiene congrua la valutazione fatta che è più bassa del valore reale iniziale del bene.

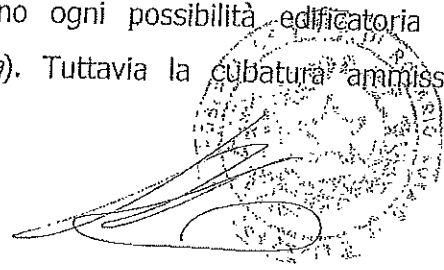


2- Foglio 8 particella 217 e 216



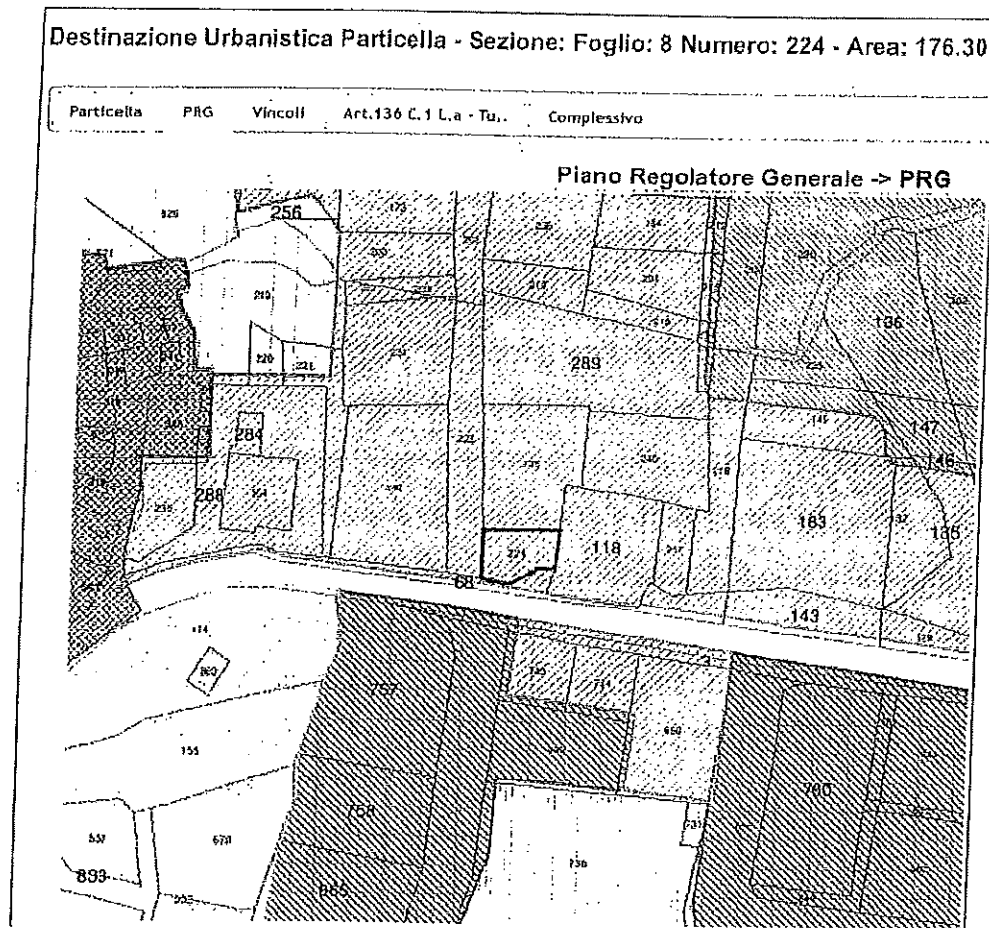
Descrizione:	Norme:	Sup.Int.:
B2 - Zona residenziale di completamento edificio	Visualizza	150,76
<b>Sovrapposizioni con i vincoli:</b>		
Layer:	Descrizione:	
Vincoli	STRADA DI PROGETTO	
Art.136 C.1 L.a - Tutela dei caratteri ambientali del territorio	Porzioni di territorio, ampliamento del CODVIN 180011	

La destinazione d'uso delle particelle, da ZTO è edificabile B2 - Zona residenziale di completamento edificio. Il lotto da valutare, è composto dall'intera particella 217 e porzioni della particella 216, con l'effettiva superficie dello stato di fatto di mq. 220, inedificabile per le dimensioni (dati i parametri dei distacchi dai confini e vista anche la presenza di strade su due lati) che impediscono ogni possibilità edificatoria (vedi allegato: documentazione fotografica). Tuttavia la cubatura ammissibile, relativa alla superficie, è



utilizzabile dai lotti confinanti per eventuali edificazioni, pertanto la valutazione deve tenere conto anche di questa circostanza. Quindi, nel caso specifico il più probabile valore di mercato non può essere quello di un lotto edificabile (non essendo la conformazione compatibile con l'edificazione) ma neppure quello di un terreno agricolo, bensì un valore medio tra i due dati (che tenga conto della eventuale possibilità di cessione del diritto di uso del volume ammissibile) che può essere ipotizzabile in circa € 20.00 a mq, per un importo complessivo di **€ 4.400,00**.

### 3- Foglio 8 particella 224

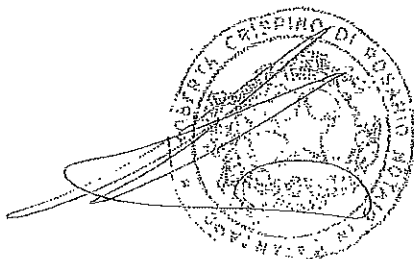


Descrizione:	Norme:	Sup.Int.:
B2 - Zona residenziale di completamento edilizio	<a href="#">Visualizza</a>	176,27

#### Sovrapposizioni con i vincoli:

Layer:	Descrizione:
Vincoll	STRADA DI PROGETTO
Art.136 C.1 L.a - Tutela dei caratteri ambientali del territorio	Porzioni di territorio, ampliamento del CODVIN 180011

La destinazione d'uso della particella, da ZTO è edificabile *B2 - Zona residenziale di completamento edilizio*. La particella ha una superficie reale di mq. 140, inferiore allo superficie catastale; tale superficie scaturisce dall'effettivo stato di fatto della particella, in edificabile per le dimensioni (*dati i parametri dei distacchi dai confini e vista anche la presenza di strade su due lati*) che impediscono ogni possibilità edificatoria (*vedi allegato: documentazione fotografica*). Tuttavia la cubatura ammissibile, relativa alla superficie, è utilizzabile dai lotti confinanti per eventuali edificazioni, pertanto la valutazione deve tenere conto anche di questa circostanza. Quindi, nel caso specifico il più probabile valore di mercato non può essere quello di un lotto edificabile (non essendo la conformazione compatibile con l'edificazione) ma neppure quello di un terreno agricolo, bensì un valore medio tra i due dati (che tenga conto della eventuale possibilità di cessione del diritto di uso del volume ammissibile) che può essere ipotizzabile in circa € 20.00 a mq, per un importo complessivo di **€ 2.800,00**.

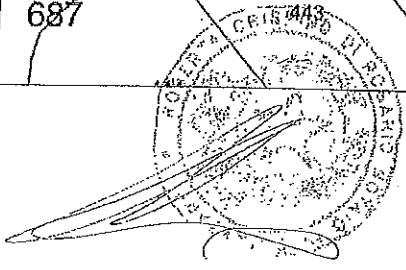
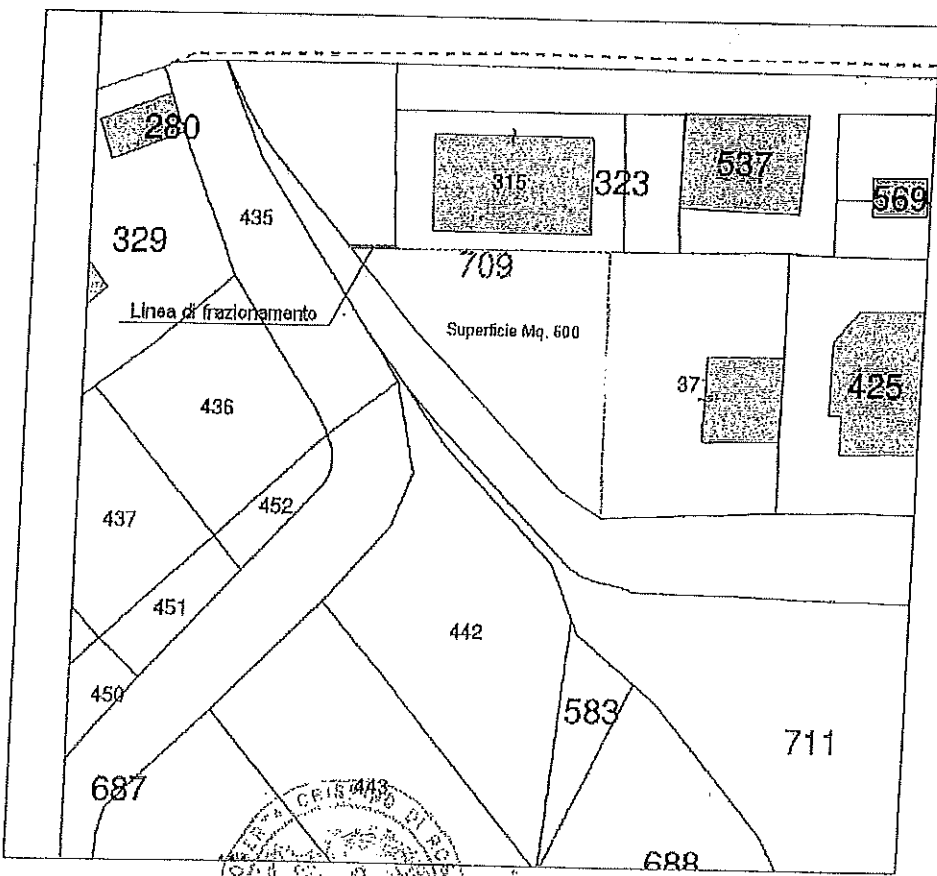






inferiore, di forma triangolare) della superficie reale di mq. 600, mentre la parte superiore rimanente rimane nella disponibilità del patrimonio comunale. L'area è inedificabile in quanto trattasi di area standard di lottizzazione – nel caso specifico trattasi di standard (viabilità, e verde) della lottizzazione Teti. L'area è pianeggiante, con qualche pianta (alberi) ed in buone condizioni (*vedi allegato: documentazione fotografica*), con due lati verso altre proprietà già edificate ed un lato attestato su strada pubblica.

Quindi, nel caso specifico il più probabile valore di mercato non può essere quello di un lotto edificabile ma stimabile in € 10,00 a mq, vista la prospicienza stradale che ne permette un agevole accesso anche a mezzi di vario genere; il prezzo è sovrabbondante rispetto a quello di un terreno agricolo simile (seminativo), ma proprio le caratteristiche intrinseche, la vicinanza con la zona d'espansione, il facile accesso come sopra detto, la buona esposizione permettono l'applicazione dell'importo suddetto a mq, per un importo complessivo di circa **€ 6.000,00**.

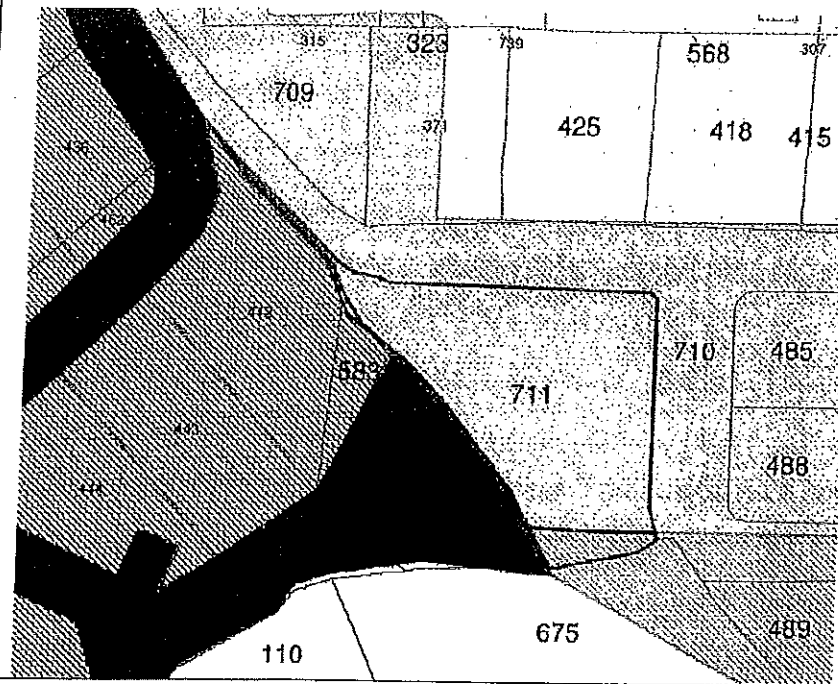


5- Foglio 3 particella 711

Destinazione Urbanistica Particella - Sezione; Foglio: 3 Numero: 711 - Area: 1598.90

Particella PRG Art.136 C.1 L.a - Tu.. AREE A RISCHIO FRANA LIMITI FRANE Complessivo

Piano Regolatore Generale -> PRG



CA- Zona di espansione degli insediamenti turistico alberghieri

Visualizza 1.460,83

**Sovrapposizioni con i vincoli:**

Layer:

Art.136 C.1 L.a - Tutela dei caratteri ambientali del territorio

AREE A RISCHIO FRANA

LIMITI FRANE

Descrizione:

Porzioni di territorio, ampliamento del CODVIN 180011

PAI - Zone R2 rischio frane medio

Frana non associata a rischio

Viabilita

Visualizza 21,92

**Sovrapposizioni con i vincoli:**

Layer:

Art.136 C.1 L.a - Tutela dei caratteri ambientali del territorio

LIMITI FRANE

Descrizione:

Porzioni di territorio, ampliamento del CODVIN 180011

Frana non associata a rischio



*Handwritten signature*

La particella originaria della superficie di mq. 1913 era destinata a standards urbanistici (strade e opere di urbanizzazione primaria e secondaria) della lottizzazione Teti.

La valutazione attuale riguarda la superficie di fatto utilizzabile (*comunque non a fini edificatori*) di circa mq. 830 rimanenti, in quanto, una parte della superficie complessiva originaria è parcheggio/verde (standards di lottizzazione) non vendibile e che rimarrà nella disponibilità comunale, una parte è (*arbitrariamente, senza alcuna legittimazione*) strada di accesso a terreni privati (vedi Planimetria allegata di seguito), la parte rimanente, alienabile della suddetta superficie di mq 830, comprende comunque una porzione indicata come *frana non associata a rischio*.

L'area alienabile è comunque inedificabile in quanto trattasi di area standard di lottizzazione con i vincoli suddetti.

Allo stato attuale l'area si presenta incolta, priva di piantumazione apprezzabile e non pianeggiante (*vedi allegato: documentazione fotografica*). Quindi, nel caso specifico il più probabile valore di mercato che al punto precedente era stimato in € 10,00 a mq può essere abbattuto fino all'importo a mq di € 6,00 ed un valore complessivo a corpo di **€ 5.000,00**.





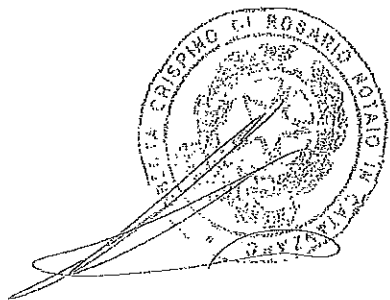
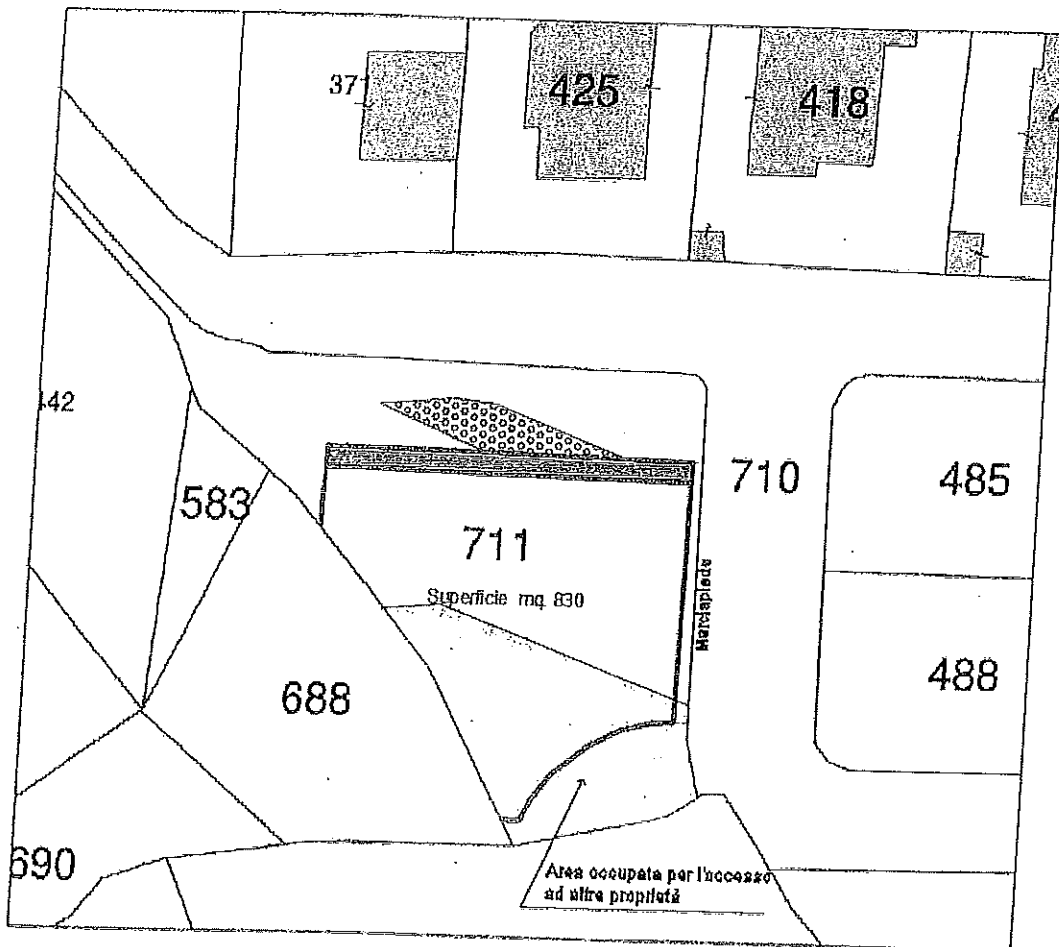
PAI - ZONA R2  
rischio frane medio



Frana non  
associata a rischio



Fascia di rispetto per manutenzione  
pubblica illuminazione

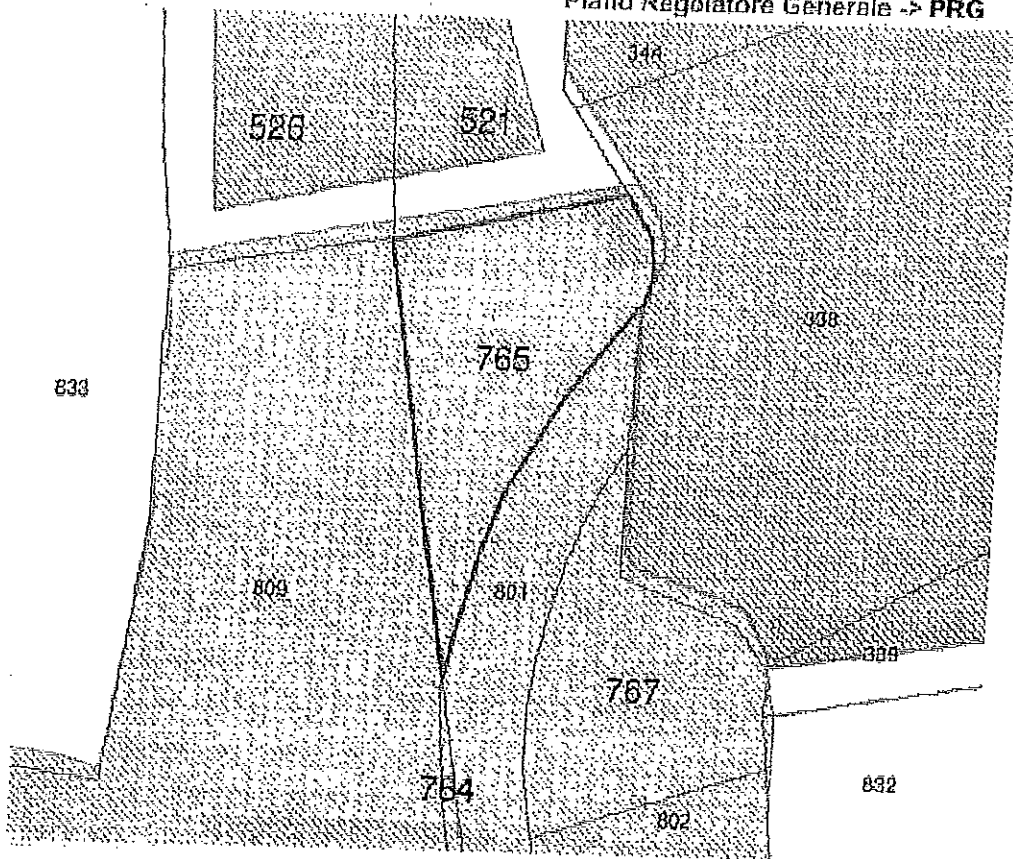


6- Foglio 5 particelle 765 e 809

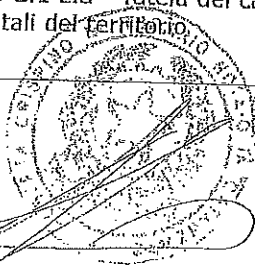
Destinazione Urbanistica Particella - Sezione: Foglio: 5 Numero: 765 - Area: 839,80

Particella	PRE	Art.136 C.1 L.a - TU..	Complessivo
------------	-----	------------------------	-------------

Piano Regolatore Generale -> PRG

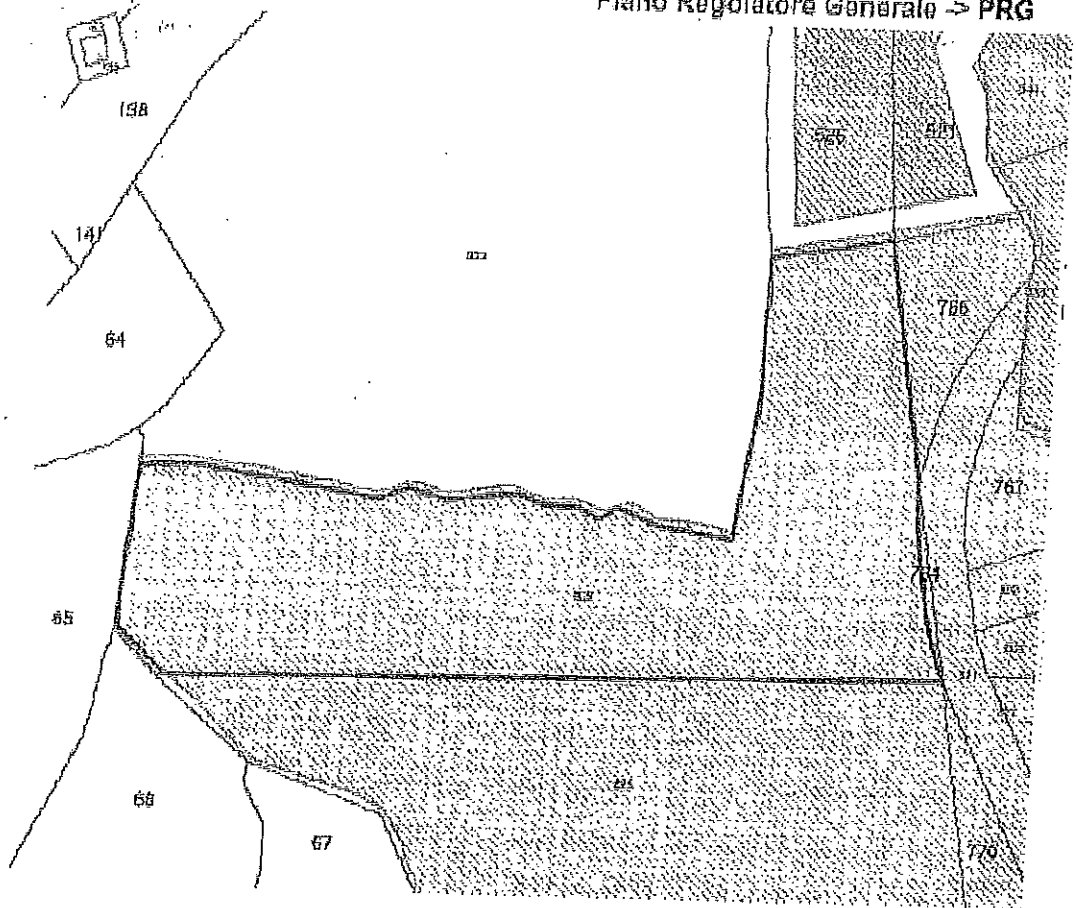



Descrizione:	Norme:	Sup.Int.:
CA- Zona di espansione degli insediamenti turistico alberghieri	Visualizza	839,71
<b>Sovrapposizioni con i vincoli:</b>		
<b>Layer:</b>		<b>Descrizione:</b>
Art.136 C.1 L.a - Tutela dei caratteri ambientali del territorio.		Porzioni di territorio, ampliamento del CODVIN 180011.

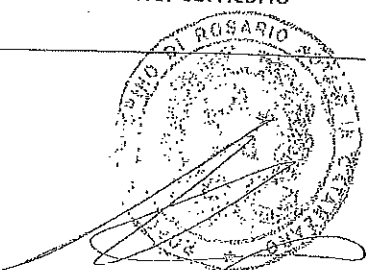


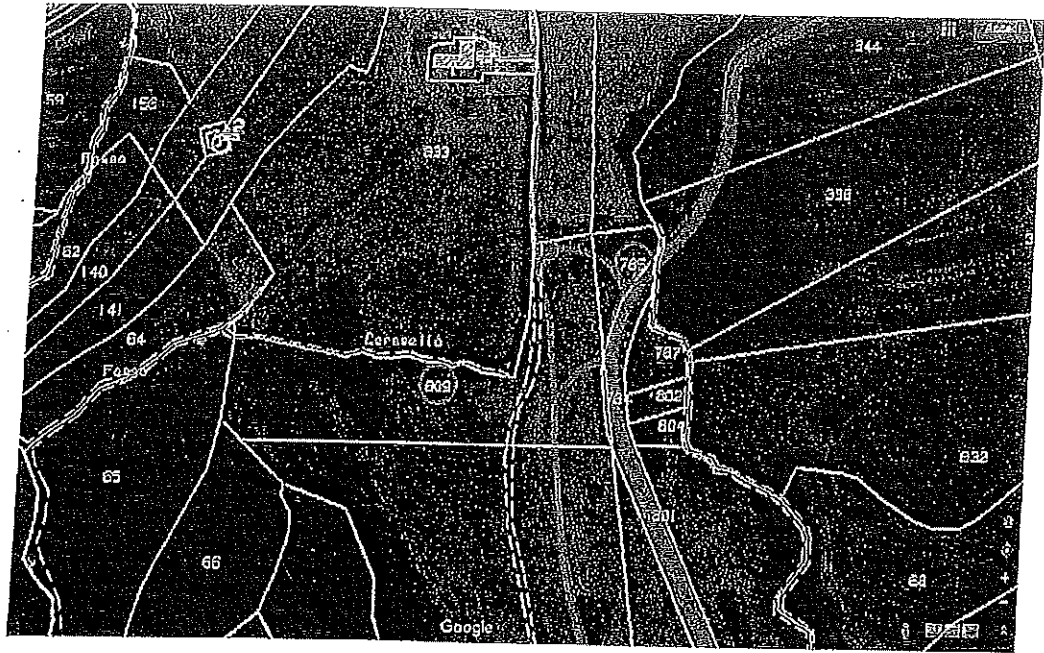
Particella PRG Art. 136 C.1 L.a - TU. Complesivo

Plano Regolatore Generale -> PRG



Descrizione:	Norme:	Sup.Int.:
 CA- Zona di espansione degli insediamenti turistico alberghieri	Visualizza	8.547,20
<b>Sovrapposizioni con i vincoli:</b>		
<b>Layer:</b> Art.136 C.1 L.a - Tutela dei caratteri ambientali del territorio		<b>Descrizione:</b> Porzioni di territorio, ampliamento del CODVIN 180011



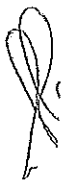
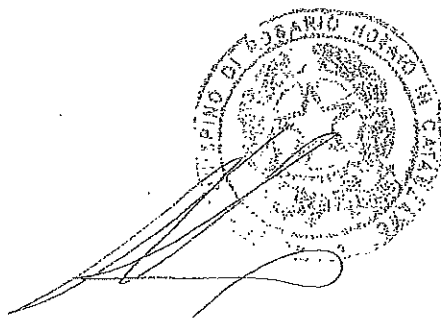


L'area interessata è posta nella parte est del territorio comunale, in un contesto prettamente agricolo, ma facente parte di aree lottizzate, alle spalle del versante verso Caminia.

Le particelle 765 e 809 del foglio 5 della superficie catastale di mq 9.469 vengono valutate insieme (in maniera unitaria) per una superficie di fatto complessiva di mq. 8.950, in quanto una parte è occupata da stradelle interne (*arbitrarie, senza alcuna legittimazione*) di accesso ad altre aree private (*vedi planimetria con sovrapposizione vista satellitare sopra allegata*).

Nello stato di fatto l'area si presenta con pendenza accentuata verso ovest, comunque non pianeggiante e con poche piantumazioni (*vedi allegato: documentazione fotografica*).

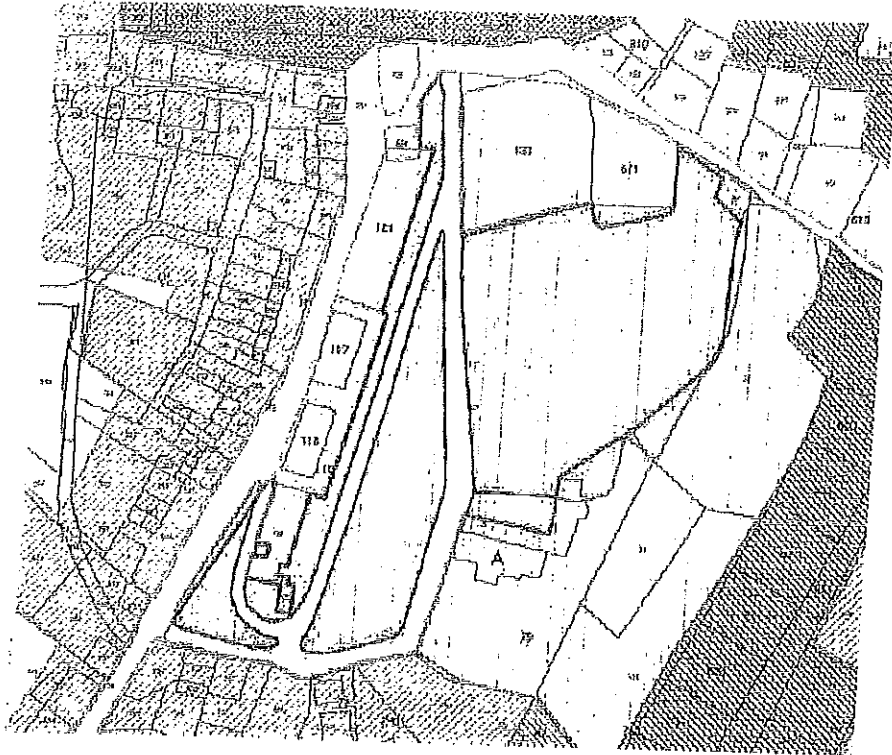
L'area è comunque inedificabile in quanto trattasi di standard di lottizzazione. Pertanto, nel caso specifico, il più probabile valore di mercato può essere stimato in € 3,50 circa a mq, per un valore complessivo a corpo di € **30.000,00**.



7- Foglio 10 particella 521

Destinazione Urbanistica Particella - Sezione: Foglio: 10 Numero: 521 - Area: 16018.80

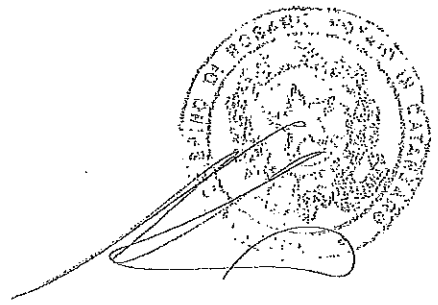
Particella	FRG	Vincell	Art.136 C.1 L.a - Tu.	Complessivo
------------	-----	---------	-----------------------	-------------



Descrizione:	Norme:	Sup.Int.:
B1 - Zona residenziale totalmente edificata	Visualizza	1.343,88

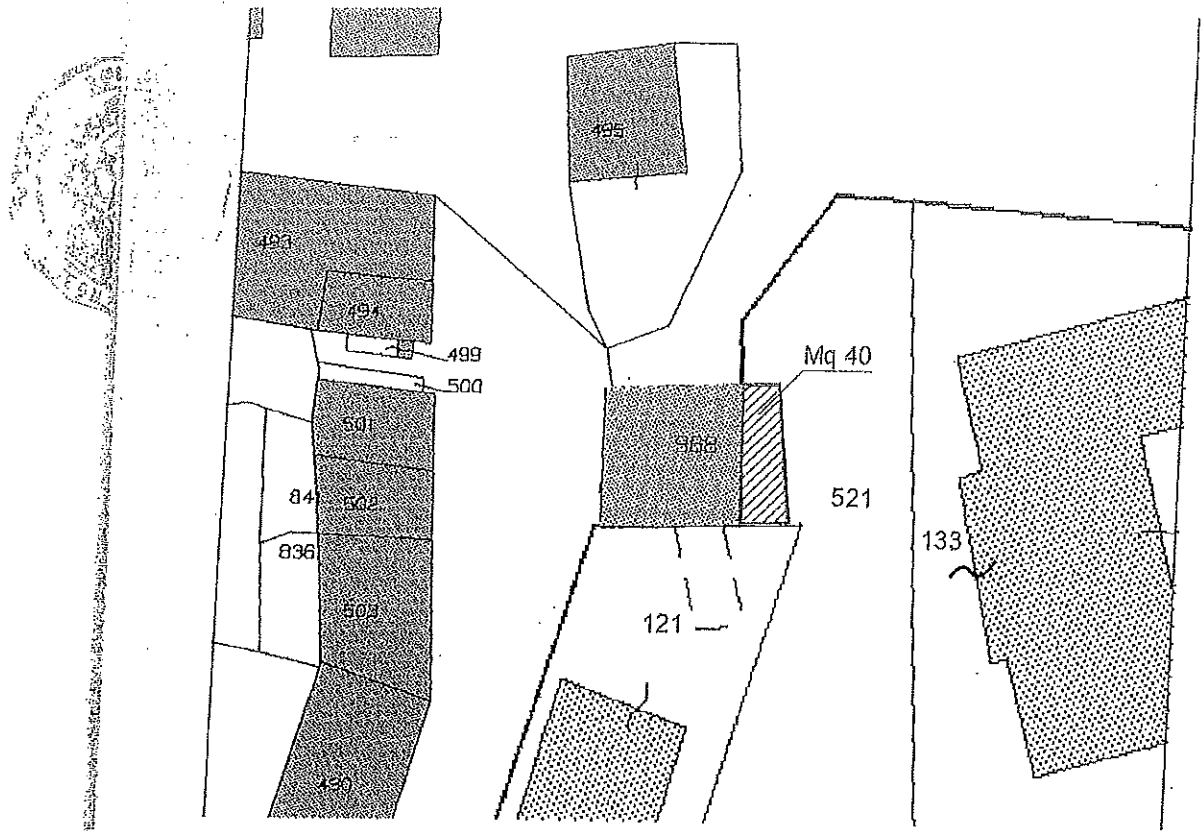
**Sovrapposizioni con i vincoli:**

Layer:	Descrizione:
Art.136 C.1 L.a - Tutela del caratteri ambientali del territorio	Porzioni di territorio, ampliamento del CODVIN 180011



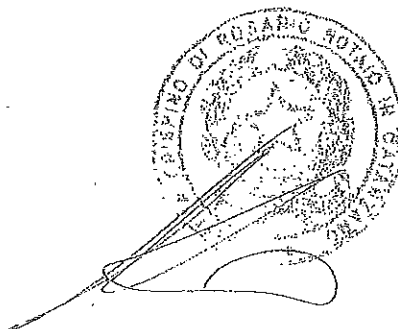
*Handwritten mark or signature.*





L'area interessata è a ridosso del centro storico del comune di Stalettì, nelle immediate vicinanze del convento San Gregorio. La destinazione d'uso della particella, da ZTO è edificabile *B1 - Zona residenziale totalmente edificata*. La particella alienabile ha una superficie di fatto di mq.40, La superficie alienabile può essere ceduta al solo fine di migliorare la pertinenza del fabbricato esistente posto al catasto urbano al foglio 4 particella 968 (ex part. 646) subalterni 1-2-3-4.

Valutando la superficie come pertinenziale del fabbricato adiacente, occorre partire dalle quotazioni OMI dell'Agenda delle Entrate che danno un valore per fabbricati di civile abitazione da € 950 a € 1.100 a mq; pertanto il valore da attribuire alla pertinenza è del 10% del valore a mq dell'edificato.



A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: STALETTI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	800	1100
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	990
Ville e Villini	NORMALE	940	1250

Quindi, nel caso specifico il più probabile valore di mercato della superficie in oggetto, considerato come aumento del valore complessivo del fabbricato può essere ipotizzabile nella misura minima di circa € 1.10,00 a mq, che però, viste le circostanze, la localizzazione ed il contesto in cui si inserisce (*vedi allegato: documentazione fotografica*), può essere ritoccato fino ad un valore massimo di € 140,00 in per un importo complessivo di **€ 5.600,00**.





• **CONCLUSIONI:**

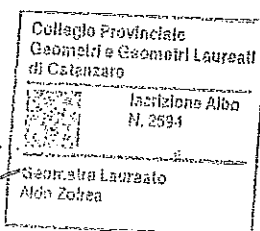
Pertanto il sottoscritto, geom. Laureato dott. **Aldo Zofrea**, ad espletamento dell'incarico conferito dal comune di Staletti, dichiara che il più probabile valore di mercato delle aree su descritte è quello determinato con le valutazioni soprariportate e riassunto nella tabella seguente:

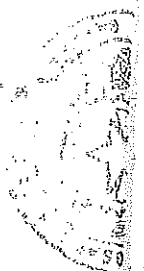
	<i>Localizzazione</i>	<i>Identificazione catastale</i>	<i>Superficie reale</i>	<i>Valore Stimato</i>
1	Via Provinciale	F.8 particella 205	740 mq	<b>€ 25.900</b>
2	Via Provinciale	F.8 particelle 217 e 216	220 mq	<b>€ 4.400</b>
3	Via Provinciale	F.8 particella 224	140 mq	<b>€ 2.800</b>
4	Lottizzazione Teti	F.3 particella 709	600 mq	<b>€ 6.000</b>
5	Lottizzazione Teti	F.3 particella 711	830 mq	<b>€ 5.000</b>
6	Lottizzazione Serra di Mare	F. 5 particelle 765 e 809	8950 mq (detratte varie stradelle di viabilità locale)	<b>€ 30.000</b>
7	Porzione di strada viale San Gregorio	F.10 particella 521	40 mq	<b>€ 5.600</b>

Tanto dovevo per l'incarico ricevuto.

Data: 15 Giugno 2020

dott. Geom. Aldo Zofrea






**PERIZIA DI STIMA  
AREE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE  
FINALIZZATA AL PIANO  
COMUNALE DELLE ALIENAZIONI**

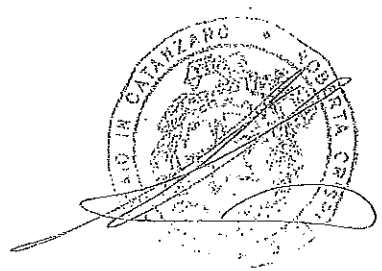
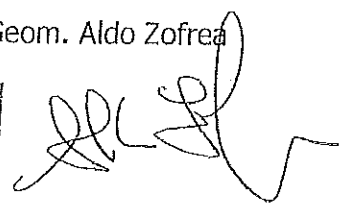
**Committente: Comune di Staletti**

**Allegato: documentazione fotografica**

Data: 15 Giugno 2020

Dott. Geom. Aldo Zofrea

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Catanzaro	
	Iscrizione Albo N. 2594
Geometra Laureato Aldo Zofrea	



1. Foglio 8 particella 205

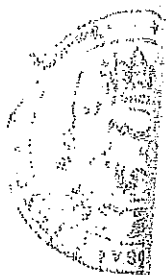


Foto N°1

Foto N°2

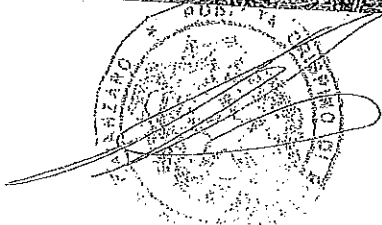
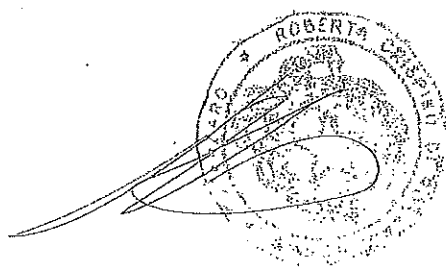
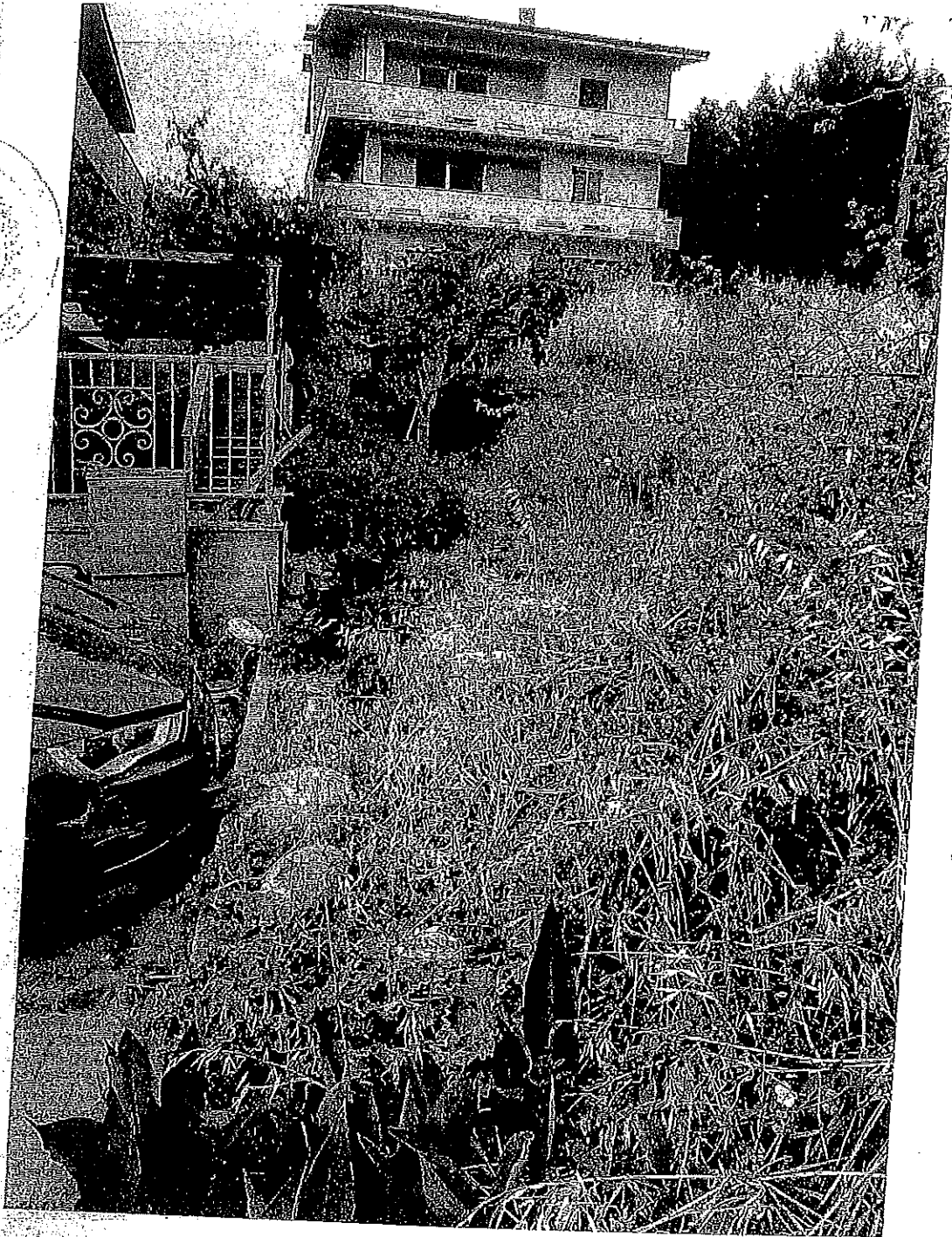


Foto N°3



Handwritten signature or mark.

2. Foglio 8 particella 216 – 217



Foto N°1

Foto N°2



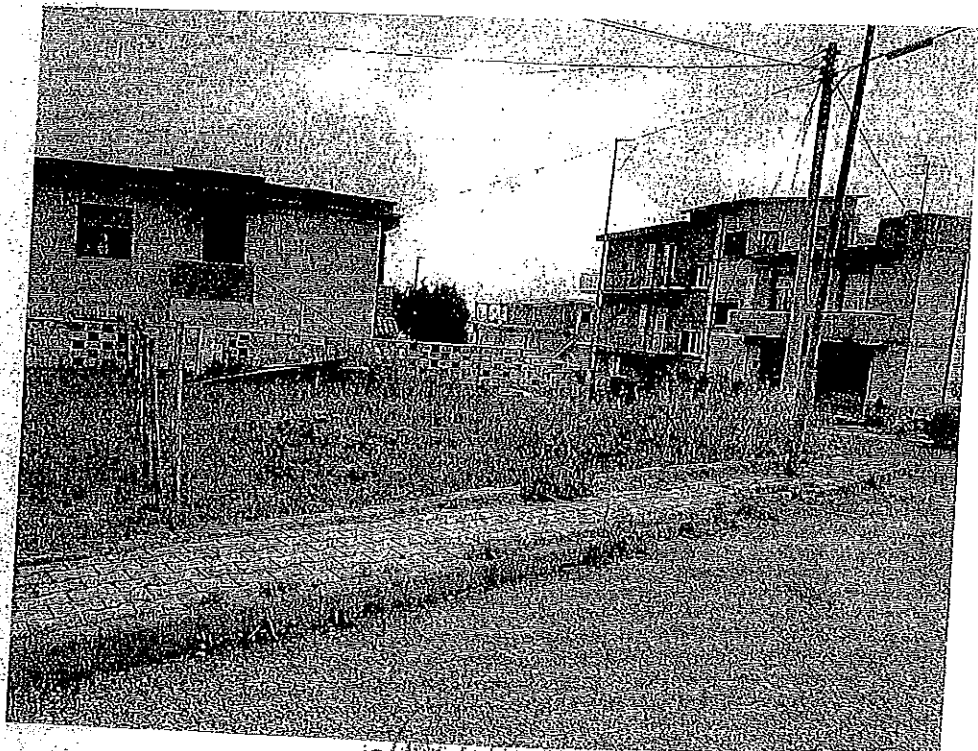
*[Handwritten signature]*  
*[Circular official stamp]*

3. Foglio 8 particella 224



Foto N°1

Foto N°2



Stampa circolare con testo illeggibile e una firma sopra.



4. Foglio 3 particella 709

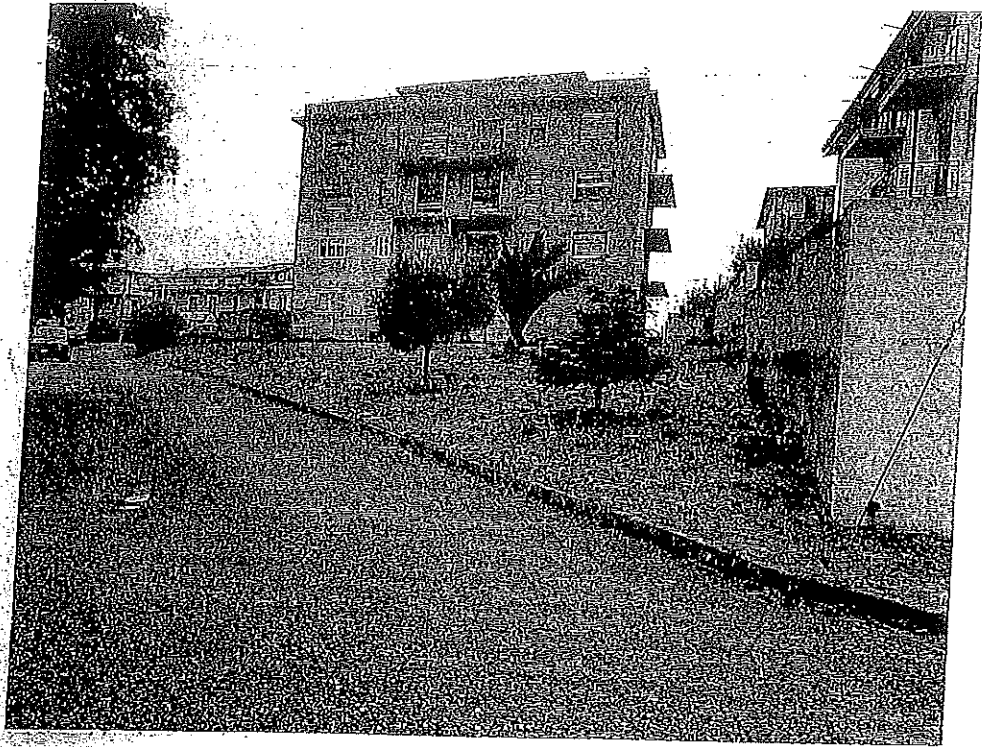


Foto N°1.

Foto N°2



*[Handwritten signature]*  
CANTONE DI FOGGIA  
MUNICIPIO DI FOGGIA

*[Handwritten mark]*

5. Foglio 3 particella 711

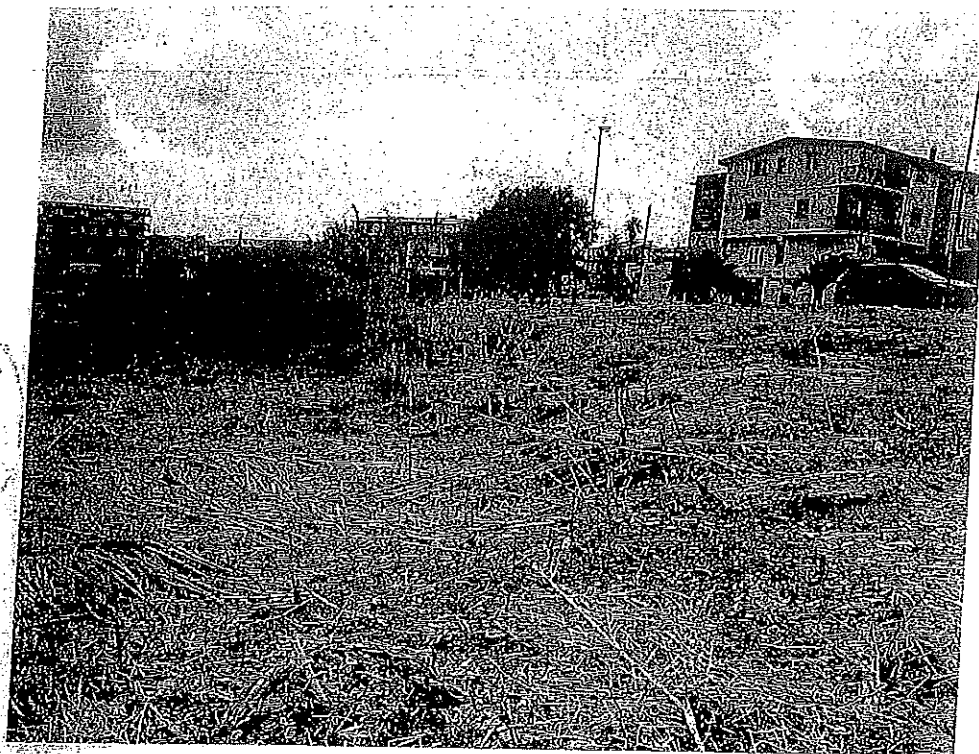


Foto N°1

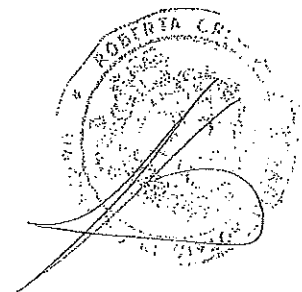
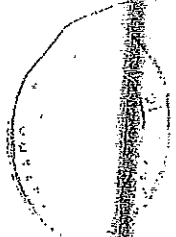
Foto N°2



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

Foto N°3



6. Foglio 5 particelle 765 - 809

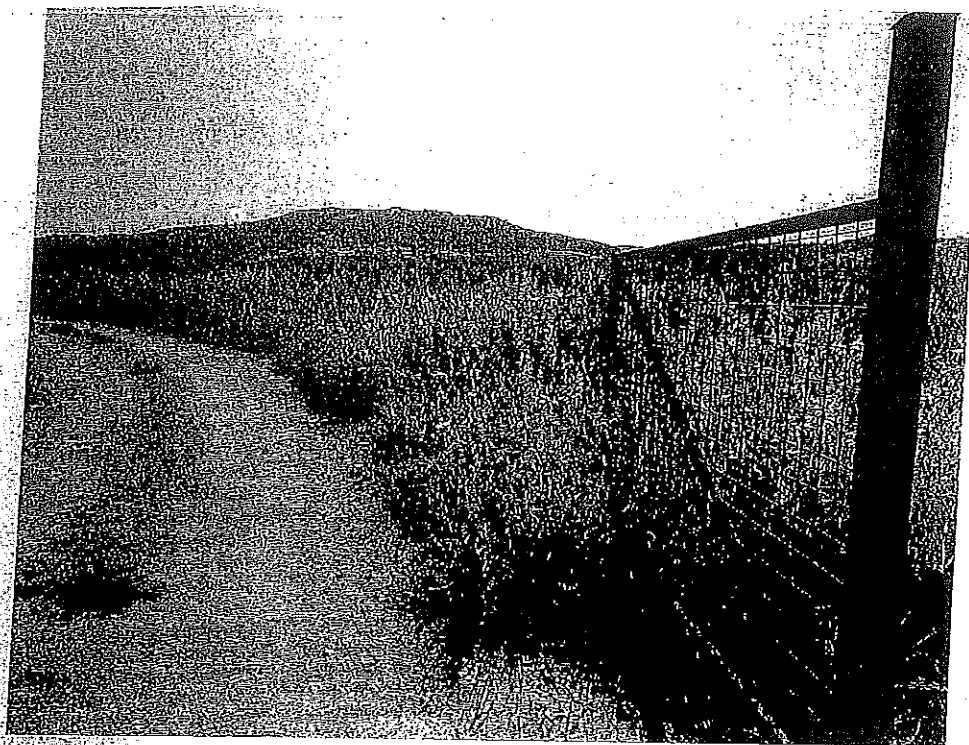


Foto N°1

Foto N°2



7. Foglio 10 particella 521

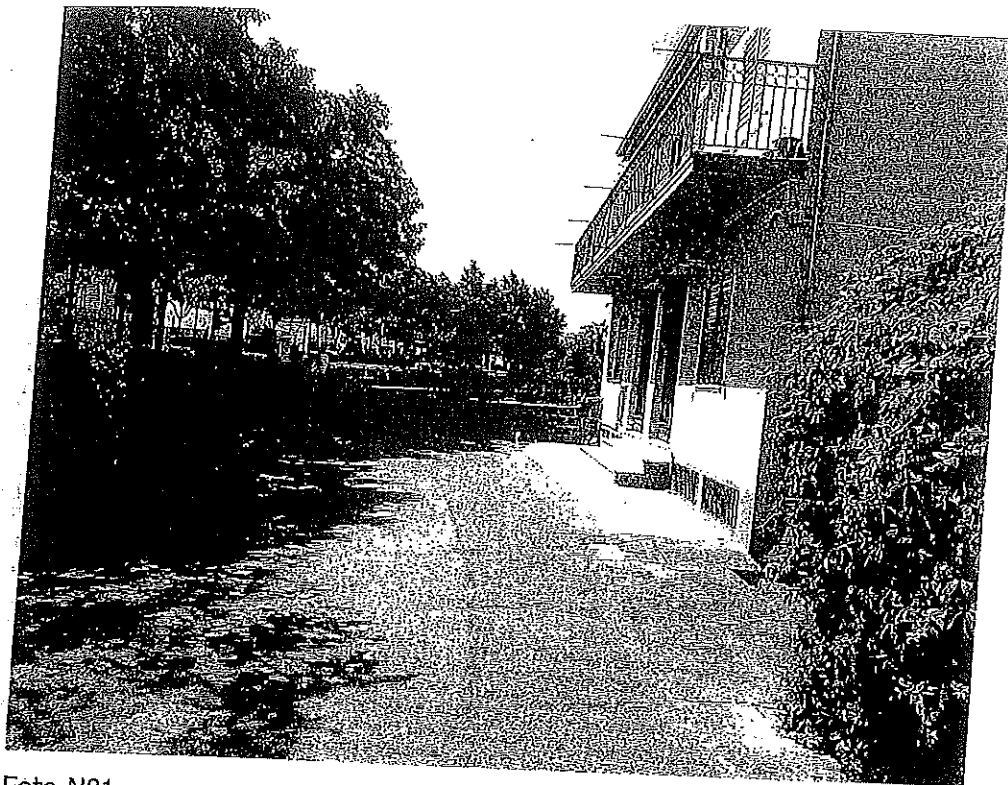
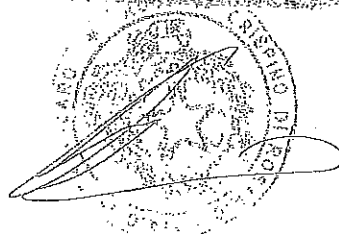


Foto N°1

Foto N°2





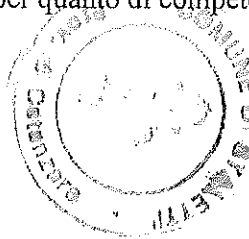
# COMUNE DI STALETTI'

(Provincia di Catanzaro)

## IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, sulla proposta di deliberazione avente ad oggetto: **"Piano delle valorizzazioni e delle alienazioni 2020."** – esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, per quanto di competenza.

Staletti, lì

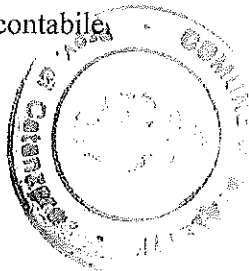


Il Responsabile  
F.to Alfonso Mercurio

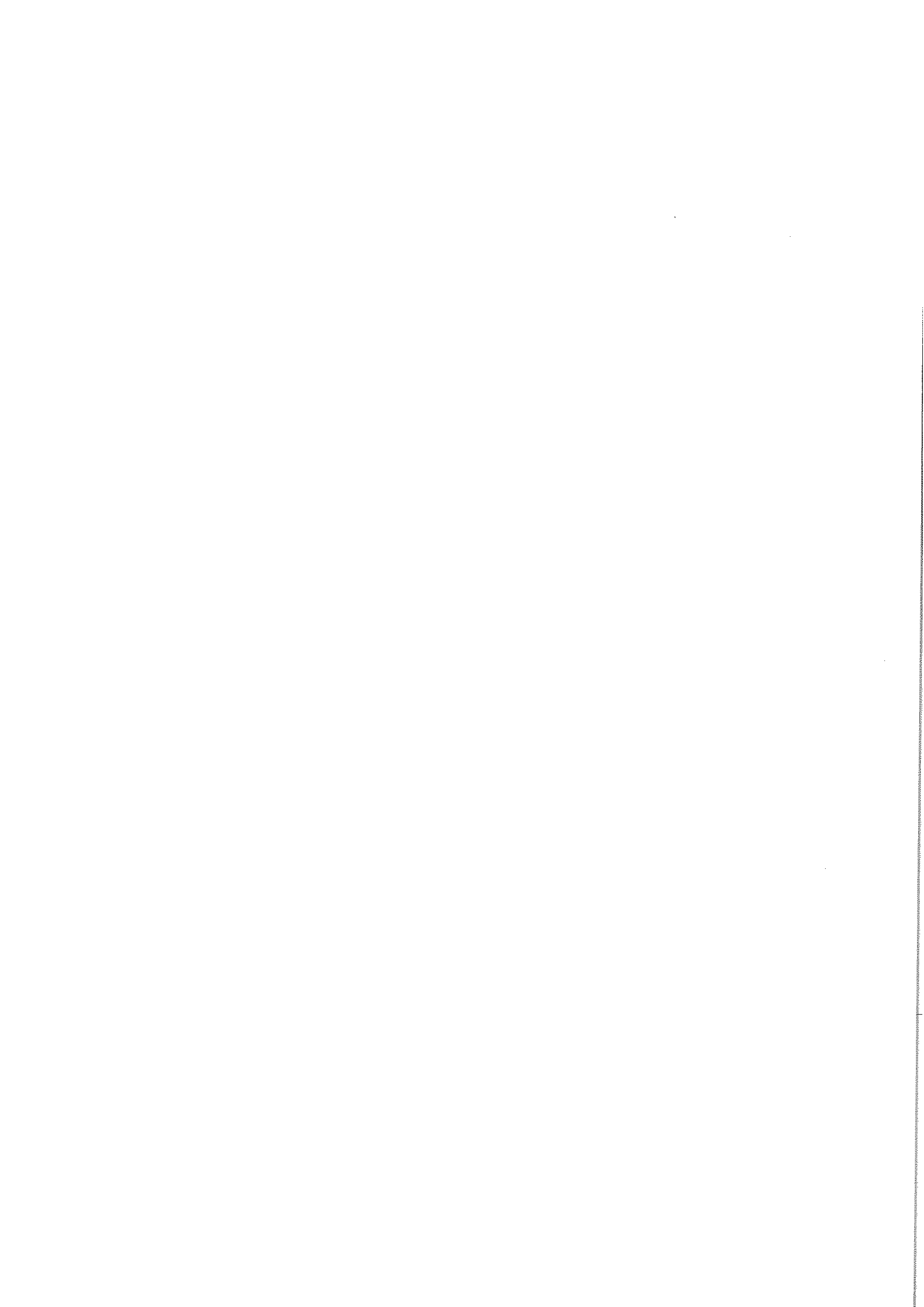
## IL RESPONSABILE DEL IV SETTORE

Ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 sulla proposta di deliberazione avente ad oggetto: **"Piano delle valorizzazioni e delle alienazioni 2020."**- esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile.

Staletti



Il Responsabile  
F.to Dr.ssa Raffaella Grillone



Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue:

**IL PRESIDENTE**  
F.to Dr. Salvatore Grillone



**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to Dr. Luciano Pittelli

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE E DI ESECUTIVITA'**  
(Art. 124 comma 1, art. 125 ed art. 134 comma 4° del  
T.U. di cui al D. Lgs 18.08.2000, n° 267)

La sottoscritta Responsabile del Servizio Amministrativo, visti gli atti d'ufficio,

**CERTIFICA**

che la presente deliberazione, a norma dell'art. 124 comma 1 del T.U. di cui al D. Lgs 18.08.2000, n. 267, è stata affissa all'Albo Pretorio on line del Comune in data odierna, per restarvi per 15 giorni consecutivi.

Staletti, 21/8/2020

La Responsabile del Servizio  
F.to Paola Grande

La sottoscritta Responsabile del Servizio Amministrativo, visti gli atti d'ufficio,

**ATTESTA**

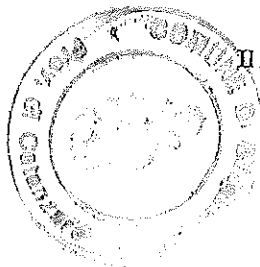
che la presente deliberazione è divenuta esecutiva in data \_\_\_\_\_  
 perché sono trascorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D. Lgs 18.08.2000, n. 267.  
 perché dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs 18.08.2000, n. 267.

Staletti,

La Responsabile del Servizio  
F.to Paola Grande

B' copia conforme all'originale e si rilascia per uso amministrativo d'ufficio.

Staletti, 21/8/2020



Il Responsabile dell'Area Amministrativa

Paola Grande  
*Paola Grande*