Allegato B all'Avviso – Deliberazione del Commissario straordinario n. 30 del 14/10/2026

ELENCO DEI CESPITI E PROSPETTO DI DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO

1. Perimetro della prestazione

Cespiti oggetto della Sezione I, come risultanti dal Piano di gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare 2026 allegato al bilancio preventivo approvato con Deliberazione n. 22 del 22/09/2026. I valori sono stime provvisorie riportate a fini ricognitivi e di perimetro: non vincolano la perizia, redatta a valori di mercato correnti.

N.	Descrizione	Dati catastali	Destinazione e stato	Natura	Valore provvisorio (€)
1	Casa Albergo – Via Starza n. 2	Fg. 2, p.lla 1096 (oltre p.lle 1668 e 1669), cat. B/1, cl. 3, mq 5.491	Struttura residenziale	Indisponibile	1.287.010,00
2	Fabbricato civile – Via Cappuccini SNC	Fg. 12, p.lla 578 sub 2, cat. A/7	Abitazione, mq 136,65 – locata	Disponibile	129.817,50
3	Garage – Via Cappuccini SNC	Fg. 12, p.lla 578 sub 3, cat. C/2	Garage, mq 34 – locato	Disponibile	30.940,00
4	Locale commerciale – Via F. De Stefano n. 70	Fg. 9, p.lla 186 sub 8, cat. C/1, cl. 6	Commerciale, mq 40 – non locato	Disponibile	100.000,00
5	Locale commerciale – Via G. Maffei	Fg. 5, p.lla 100 sub 5, cat. C/1, cl. 5	Commerciale, mq 26 – locato	Disponibile	65.000,00
6	Locale commerciale – Via G. Maffei	Fg. 5, p.lla 100 sub 6, cat. C/1, cl. 5	Commerciale, mq 27 – locato	Disponibile	67.500,00
7	Terreno – Via Cappuccini	Fg. 12, p.lla 392, mq 852	Di fatto nella disponibilità del Comune (*)	Disponibile	nessun valore
8	Terreno – Via Cappuccini	Fg. 12, p.lla 577, mq 7.647	Zona C4 – Espansione	Disponibile	688.000,00
9	Cappella gentilizia – Cimitero di Solofra	—	16 loculi e 16 ossari (**)	Indisponibile	48.000,00
	TOTALE (***)				**2.416.210,00**

(*) La p.lla 392, catastalmente intestata all'Azienda, è di fatto nella disponibilità del Comune di Solofra per frazionamento destinato a strada comunale, in difetto di decreto definitivo di esproprio: stima richiesta a fini istruttori ex art. 42-bis del D.P.R. 327/2001, alla data della perizia e a quella di apprensione del bene.

(**) Sul cespite n. 9 è richiesta anche la verifica di vincoli storico-artistici.

(***) Il Piano assume valori arrotondati (€ 160.700,00 per i cespiti nn. 2 e 3, a fronte di € 160.757,50 analitici; € 688.000,00 per il n. 8): il totale segue tali arrotondamenti. Sui cespiti nn. 2, 3, 4, 5 e 6 è richiesto il canone congruo di locazione; i canoni nominali annui vigenti ammontano a € 14.400,00.

2. Corrispettivo della Sezione I – art. 13 dell’Allegato al D.M. 30 maggio 2002

L’art. 13, richiamato dall’art. 50 del D.P.R. n. 115/2002, prevede per la perizia in materia di estimo un onorario a percentuale calcolato per scaglioni sull’importo stimato (minimo in ogni caso dovuto € 145,12). I cespiti sono ripartiti in gruppi omogenei con determinazione autonoma per ciascuno nel limite del massimo scaglione di € 516.456,90, secondo Cass. civ., sez. II, 17 marzo 2016, n. 5325.

Scaglioni: fino a € 5.164,57, dall’1,0264% al 2,0685%; a € 10.329,14, dallo 0,9316% all’1,8790%; a € 25.822,84, dallo 0,8369% all’1,6895%; a € 51.645,69, dallo 0,5684% all’1,1211%; a € 103.291,38, dallo 0,3790% allo 0,7579%; a € 258.228,45, dallo 0,2842% allo 0,5684%; fino e non oltre € 516.456,90, dallo 0,0474% allo 0,0947%.

Gr.	Cespiti del gruppo	Valore (€)	Base di calcolo (€)	Minimo (€)	Massimo (€)	Medio (€)
A	Casa Albergo – Fg. 2, p.lla 1096	1.287.010,00	516.456,90	1.136,03	2.271,76	1.703,90
B	Abitazione e garage Via Cappuccini – Fg. 12, p.lla 578 sub 2 e 3	160.700,00	160.700,00	736,46	1.472,87	1.104,67
C	Locale Via F. De Stefano – Fg. 9, p.lla 186 sub 8	100.000,00	100.000,00	560,83	1.121,61	841,22
D	Locali Via G. Maffei – Fg. 5, p.lla 100 sub 5 e 6	132.500,00	132.500,00	656,31	1.312,58	984,45
E	Terreno – Fg. 12, p.lla 577	688.000,00	516.456,90	1.136,03	2.271,76	1.703,90
F	Terreno – Fg. 12, p.lla 392	nessun valore	—	145,12	145,12	145,12
G	Cappella gentilizia	48.000,00	48.000,00	356,84	714,27	535,56
	TOTALE ART. 13			**4.727,64**	**9.309,98**	**7.018,82**

Il valore medio di € 7.018,82 è arrotondato per difetto a € 7.000,00, al netto di oneri previdenziali e IVA se e in quanto dovuta. Al gruppo F, privo di valore attribuito, si applica il minimo dell’ultimo comma dell’art. 13. Le spese documentate per visure, ispezioni ipotecarie, estratti di mappa e certificati di destinazione urbanistica restano a carico dell’Azienda e trovano copertura nell’autorizzazione disposta con Deliberazione n. 23 del 22/09/2026.

3. Corrispettivo della Sezione II – art. 9 dell’Allegato al D.M. 30 maggio 2002

L’art. 9 prevede per le opere di pittura, scultura e simili un onorario da € 96,58 a € 484,95, ridotto da un terzo a due terzi per ogni reperto successivo al primo. Si assume il valore medio per il primo bene (€ 290,77) e la riduzione intermedia del 50% per i successivi (€ 145,39). Non essendo nota la consistenza dei beni, che la prestazione ha la funzione di accertare, il corrispettivo è fissato in € 2.900,00, importo che copre il primo bene e ulteriori diciassette (€ 290,77 + 17 × € 145,39 = € 2.762,40), arrotondato in eccesso; ove ne risultino di più, si rideterminerà con il medesimo criterio e con separato provvedimento.

4. Riepilogo

Sezione I € 7.000,00 – Sezione II € 2.900,00 – totale € 9.900,00, oltre oneri previdenziali e IVA se e in quanto dovuta, entro il tetto di € 10.000,00 fissato dalla Deliberazione n. 27 del 28/09/2026. Il corrispettivo non è riducibile in sede di confronto tra i candidati, ai sensi dell'art. 8 del D.Lgs. 36/2023 e della legge n. 49/2023.

Solofra, 14/10/2026

Il Direttore – Responsabile Unico del Progetto – Dott. Gerardo Varallo

GERARDO VARALLO
14.10.2026 12:05:43
GMT+02:00