

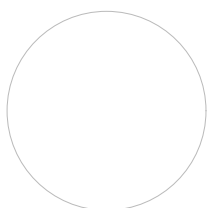
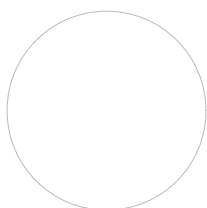


AII. 1

CITTA' DI CIVITANOVA MARCHE

REALIZZAZIONE PROLUNGAMENTO DI VIA
UGO BASSI E COLLEGAMENTO CON VIA DEI
MILLE IN VARIANTE AL VIGENTE PRG –ART. 19
DPR 327/2001

**VALORE DA ATTRIBUIRE ALLE AREE AI FINI
DELLA DETERMINAZIONE, IN VIA
PROVVISORIA, DELLE INDENNITA' DI
ESPROPRIO - RELAZIONE DI STIMA**



Settore VI

Pianificazione Territoriale, Edilizia e SUAP

IL DIRIGENTE: Ing. Sandra GENNARETTINI

Servizio - Pianificazione Attuativa ed Espropri

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

Arch. Lorenzo PICCHIETTI

COLLABORAZIONE:

Arch. Marta Angeli

Geom. Genny Boccanera

Ing. Laura Fratesi

Arch. Ilaria Simoni

Agosto 2023



CITTA' DI CIVITANOVA MARCHE

VI Settore – Pianificazione territoriale, Edilizia e SUAP
Servizio Pianificazione Territoriale
SERVIZIO ESPROPRI

REALIZZAZIONE STRADA DI COLLEGAMENTO TRA VIA UGO BASSI E VIA DEI MILLE IN VARIANTE AL VIGENTE P.R.G. AI SENSI DELL'ART. 19 DEL DPR 327/2001 e ss.mm.ii. -

VALORE DA ATTRIBUIRE ALLE AREE AI FINI DELLA DETERMINAZIONE, IN VIA PROVVISORIA, DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIO

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Civitanova Marche, approvato in via definitiva con delibera della Giunta Provinciale n. 28 del 5 Luglio 2007, aveva previsto la possibilità di realizzare un collegamento viario tra Via Ugo Bassi e via dei Mille, nel quartiere di San Giuseppe, mediante un prolungamento della prima fino ad intersecare la seconda, inserendo il relativo tracciato in parte all'interno della Concessione Convenzionata n. 12 ad intervento privato ed in parte in un'area privata classificata come zona B di completamento senza potenzialità edificatoria.

L'evoluzione dell'assetto urbano, negli anni successivi all'approvazione definitiva del vigente P.R.G., non ha determinato quello sviluppo programmato della rete viaria che ci si era prefissati con il disegno dello strumento urbanistico. Le amministrazioni che si sono succedute negli anni hanno cercato in più occasioni di sensibilizzare i proprietari sia delle aree inserite nella Concessione Convenzionata n.12 che i proprietari delle restanti aree, gli uni per l'attivazione dell'intervento previsto dal PRG in modo da realizzare il tratto di viabilità di loro competenza, gli altri per la cessione delle aree da utilizzare per il completamento della viabilità, con tentativi che non hanno determinato una positiva conclusione.

In assenza di esiti positivi rispetto a quanto richiesto, e stante la necessità di migliorare la circolazione interna nel quartiere, è stata predisposta, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.26 c. 5 della L.R. 34/1992 e dell'art. 19 del DPR 327/2001, una variante parziale al vigente PRG per la realizzazione di un'opera pubblica consistente nella costruzione del menzionato prolungamento di via Ugo Bassi fino all'innesto su via Dei Mille: il progetto definitivo dei lavori di realizzazione della strada di collegamento si sostanzia sinteticamente nella realizzazione di una viabilità con carreggiata stradale della larghezza media di ml. 8,00 ed una lunghezza di ml. 70,00 circa. La proposta è stata sottoposta all'esame del Consiglio comunale che, nella seduta del 12 ottobre 2018, ha approvato definitivamente il progetto.

Come prescritto dall'art. 19 del D.P.R. n. 327/2001 e ss.mm.ii., l'approvazione del progetto definitivo, da parte del Consiglio Comunale, oltre a costituire adozione della connessa variante urbanistica, costituisce **dichiarazione di pubblica utilità** ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 del

D.P.R. 327/2001: il Comune di Civitanova, in qualità di autorità espropriante e beneficiario dell'esproprio, ha pertanto attivato i procedimenti previsti dal Testo Unico "Espropri".

La presente relazione, ha come scopo l'individuazione del più probabile valore venale del bene, al fine della determinazione dell'indennità provvisoria di esproprio.

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELL'AREA quale indennità' provvisoria ai sensi del D.P.R. 327/2001

Ubicazione:

L'area oggetto del procedimento di esproprio riguarda una porzione di 631 mq posta in zona semicentrale, in direzione sud-ovest rispetto al centro di Civitanova Porto, all'interno del Quartiere di San Giuseppe. Il contesto urbano è caratterizzato da un tessuto residenziale a media densità, che comincia a delinarsi a partire dalla seconda metà degli anni '70 del secolo scorso. Si tratta prevalentemente di villette/palazzine plurifamiliari a due o tre piani sviluppate su lotto singolo, con volumetrie che tendono a densificarsi man mano che ci si avvicina alla strada statale - via Martiri di Belfiore.

Nei pressi dell'area in esame sorgono strutture di interesse pubblico, quali il distretto sanitario e gli edifici scolastici proprio all'inizio di via Ugo Bassi, e la palestra "Risorgimento". Negozi ed esercizi di vicinato sono a breve distanza dall'area, così come la strada statale che dista poche decine di metri.

Dati catastali:

Gli immobili oggetto di esproprio sono identificati dai seguenti dati catastali:

Catasto terreni - **fog. 10 p.lla 2291** superficie mq **502**

Catasto terreni - **fog. 10 p.lla 2271** superficie mq **20**

Catasto terreni - **fog. 10 p.lla 2543** superficie mq **54**

Catasto terreni - **fog. 10 p.lla 2066** superficie mq **55**

Tutti i fondi, come da visure catastali agli atti, sono qualificati come "*seminativo arboreo*". Trattasi comunque di aree urbane poste all'interno di tessuto cittadino consolidato.

Dati Urbanistici

A seguito della variante promossa ai sensi dell'art. 26 c. 5 della L.R. 34/1992 e dell'art. 19 del DPR 327/2001, l'intera area passa dalla destinazione urbanistica di zona B (residenziale di completamento) - Sub sistema R3 - la città in aggiunta senza capacità edificatoria, a zona F-attrezzature ed impianti di interesse generale M5- strade di distribuzione

Consistenza

Come accennato, trattasi complessivamente di 631 mq di superficie che, allo stato della redazione della presente relazione, risulta occupata in parte da verde con carattere residuale (nel tratto a

sud di via Guidarelli), in parte (nel tratto a nord di via Guidarelli) come corte privata/giardino non piantumato e in parte a piazzale di manovra brecciato. Una porzione modesta, stimabile in circa 56 mq, è attualmente occupata da strada sterrata di proprietà privata e costituente parte di via Guidarelli.

Inoltre, due edifici erigendi hanno predisposto accesso carrabile direttamente sulla porzione in oggetto.

Analisi del Mercato

I dati disponibili presso i borsini immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare non sono in grado di offrire un panorama di valori comparabili, in quanto le caratteristiche del bene non consentono di analizzare casistiche analoghe e poter quindi estrapolare un valore di mercato coerente con il caso in specie.

Dovendo fare necessariamente riferimento a più valori che possano essere indicativi del possibile valore venale dell'area, si ritiene perciò opportuno menzionare il valore unitario di esproprio attribuito a porzioni di area contermini a quella in esame, precedentemente oggetto di procedura ablatoria attivata per la realizzazione della palestra "Risorgimento". Nello sviluppo di tale procedura era stata assegnata (ed accettata dalla controparte, n.d.r.) una indennità complessiva di € 80,00 al mq, comprensiva di indennità di esproprio ed indennità di occupazione d'urgenza, per il periodo intercorrente dal mese di ottobre del 1991 al mese di ottobre 2003: essendo prevista una indennità di occupazione pari ad 1/12 di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area, ed essendo il periodo di occupazione pari a 12 anni, si evince che il valore espropriativo dell'area che si ricava ammonta ad € 40,00/mq. La rivalutazione secondo gli indici Istat della somma rapportata all'attualità determina un valore di € 55,32/mq. Tale somma riguarda l'indennità provvisoria, successivamente accettata e corrisposta, relativa ad un'area adiacente necessaria alla realizzazione di una struttura, e, quindi, il valore venale va considerato non in maniera assoluta ma relazionandolo alla capacità edificatoria intrinseca.

Parimenti, in assenza di dati di mercato attendibili, si è ritenuto opportuno reperire ulteriori valori di riferimento consultando i valori espropriativi ai fini IMU deliberati dal Consiglio Comunale n. 19/2019, e precisamente ai valori espropriativi previsti per le zone F che fissano in 25 €/mq il valore venale di che trattasi.

PROCESSO DI VALUTAZIONE

Criterio e metodologia estimativa

Per la individuazione del più probabile valore dell'indennità provvisoria si è ritenuto di dover applicare il procedimento di stima diretto per valori tipici, avvalendosi dei due valori di mercato analizzati al punto precedente, applicando quindi la formula:

$$V_x = \sum V_i \times S_i,$$

dove V_i rappresenta il prezzo unitario di mercato della destinazione funzionale, ed S_i la superficie di ciascuna destinazione funzionale.

Sviluppando la formula secondo i parametri, avremo:

$$V_i = [(55,32 * 631) + (25 * 631)]/2 =$$
$$= [34906,92 + 15.775]/2 =$$

= 25.340,96 € Valore indennità provvisoria dell'intera area oggetto di esproprio

Conclusioni estimative

A conclusione delle considerazioni sopra riferite, sulla base delle indicazioni e della documentazione agli atti d'ufficio, si ritiene che il valore di esproprio possa essere assunto pari ad € 25.340,96, pari ad € 40,16 al mq.

In base a tali premesse, le indennità di esproprio provvisorie proposte per i singoli lotti sono così rappresentate:

01. Catasto terreni - **fog. 10 p.lla 2291** superficie mq **502** - proprietari sigg.ri:

C.E. - Proprietà 1/18 – C.S. - Proprietà 1/18 – C.M. - Proprietà 1/18 – C.F. - Proprietà 1/6 – C.P. Proprietà 1/6
– C.G. - Proprietà 9/18

INDENNITA' PROVVISORIA: € 20.160,32

02. Catasto terreni - **fog. 10 p.lla 2271** superficie mq **20** - proprietari sigg.ri:

C.E. - Proprietà 1/18 – C.S. - Proprietà 1/18 – C.M. - Proprietà 1/18 – C.F. - Proprietà 1/6 – C.P. Proprietà 1/6
– C.G. - Proprietà 9/18

INDENNITA' PROVVISORIA: € 803,20

TOTALE INDENNITA' DITTA 01 – sigg. C.E., C.S., C.M., C.F., C.P., C.G. : € 20.963,52

03. Catasto terreni - **fog. 10 p.lla 2543** superficie mq **54** - proprietari sigg.ri:

M.A. - Proprietà 11/27 – M.G. - Proprietà 11/27 – Z.A. - Proprietà 5/27

INDENNITA' PROVVISORIA: € 2.168,64

04. Catasto terreni - **fog. 10 p.lla 2066** superficie mq **55** - proprietari sigg.ri:

M.A. - Proprietà 11/27 – M.G. - Proprietà 11/27 – Z.A. - Proprietà 5/27

INDENNITA' PROVVISORIA: € 2.208,80

TOTALE INDENNITA' DITTA 02 – sigg. M.A., M.G., Z.A. : € 4.377,44

Civitanova Marche, lì 16 Agosto 2023

Il responsabile del Procedimento

Ist. Dir. Tec. Lorenzo Picchietti