COMUNE
di
CORTONA

MESSA IN SICUREZZA DELL' INCROCIO STRADALE TRA LA S.P. 32 LAURETANA E LE STRADE COMUNALI DI VAL DI CAPRAIA E DEL BARATTINO IN LOCALITA' SAN LORENZO

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA



UFFICIO TECNICO COMUNALE
Area LL.PP. e Patrimonio
Via Guelfa n. 38 - CORTONA (AR)

Responsabile Unico del Procedimento:

Ing. Marica BRUNI _____

Relazione stima: Geom. Arturo ROGGI _____

TITOLO: RELAZIONE DI STIMA DI ESPROPRIO

DATA: Ottobre 2024

TAV. N° R.S.E.

MESSA IN SICUREZZA DELL'INCROCIO STRADALE TRA LA S.P. 32 LAURETANA E LE STRADE COMUNALI DI VAL DI CAPRAIA E DEL BARATTINO IN LOCALITA' SAN LORENZO

RELAZIONE DI STIMA DELLE AREE DA ESPROPRIARE

Premessa

La presente relazione ha lo scopo di individuare il corretto valore delle porzioni di immobili di proprietà privata presso l'incrocio stradale tra la S.P.32 Lauretana e le strade comunali di Val di Capraia e del Barattino in località San Lorenzo interessate a procedura di acquisizione espropriativa.

La documentazione prodotta a tale scopo si compone di:

- La presente relazione descrittiva;
- un elaborato grafico riepilogativo contenente l'elenco delle ditte coinvolte per singole particelle come risultano dai registri catastali, i relativi dati, la quota parte da acquisire su ciascuna particella con indicazione delle destinazioni urbanistiche.

Inquadramento Urbanistico e descrizione dei luoghi

Le aree ricadono all'interno del perimetro del centro abitato della frazione di San Lorenzo.

Catastalmente si trovano nel foglio 289 del comune di Cortona.

Nel vigente Piano Strutturale Intercomunale (Tav.8), le aree interessatealla messa in sicurezza delle due arterie secondarie di incrocio con la Strada Provinciale 32, Strada Comunale Di val di Capraia e Strada Comunale del Barattinorisultano esterne al perimetro del territorio urbanizzato e rientrano nel regime di salvaguardia di cui all'art. 7 delle Norme Tecniche approvate, pertanto per le aree in oggetto è vietata la nuova edificazione residenziale, restando ammissibili gli altri interventi, compreso le addizioni volumetriche e gli interventi pertinenziali nel rispetto delle previsioni del Regolamento Urbanistico.

Nel Regolamento Urbanistico le aree da espropriare sono cosi individuate:

- particella 458 parte, zona di compartoBR APP 01 (parcheggio e strada), essendo decaduta la zona l'area è assimilabile ad agricola;
- particella 7parte, zona B3.2, area esterna al muro di cinta esistente, assimilabile ad agricola essendo nel regime di salvaguardia;

Criteri di valutazione

Ai fini della valutazione delle indennità di acquisizione vengono utilizzati i criteri di cui al Testo unico in materia di espropriazione per pubblica utilità (D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 e s.mm.ii.).

Trattandosi di terreni in prossimità di sedi stradali, in parte in aree agricole e in parte esterni da

recinzioni quindi dalle aree pertinenziali, si procede al calcolo dell'indennità di esproprio di un'area non edificabile mediante i Valori Agricoli Medi della Provincia di Arezzo dell'osservatorio dell'Agenzia delle Entrate per il comune di Cortona il quale è inserito nella regione agraria n.6 (colline Valdichiana est) e mediante valutazione sulla base di passate esperienze espropriative effettuate.

Valutazione

Foglio 289, Particella 458 parte

Porzione diarea individuata posta lungo la fascia stradale in angolo con l'incrocio tra la S.P.32 Lauretana e le strade comunali del Barattino,così individuata:

Foglio 289 - Particella 458 parte			
Area a destinazione comparto BR APP 01 scaduto ai sensi dell'art.45 comma 9 della LR65/2014: si ritiene di attribuire un valore assimilabile a quello agricolo in considerazione ai valori medi attribuiti dell'osservatorio di € 2,50 a mq.	circa mq 130,00	€ 2,50/mq	€325,00
Importo totale			***€ 325,00***

Il valore di € 2,50/mq è stato determinato mediante i Valori Agricoli Medi della Provincia di Arezzo dell'osservatorio dell'Agenzia delle Entrate per il comune di Cortona il quale è inserito nella regione agraria n.6 (colline Valdichiana est)

Foglio 289, Particella 7 parte

Porzione di area lungo la sede stradale esternamente all'esistente muro di cinta prospicente la strada comunale di val di Capraia in angolo con la S.P. 32 Lauretana,così composta:

Foglio 289 - Particella 7 parte			
Area a verde con destinazione urbanistica B3.2, esterna al perimetro del territorio urbanizzato pertanto rientra nel regime di salvaguardia di cui all'art. 7 delle Norme Tecniche approvate: si ritiene di attribuire un valore di € 3,00 al mq.	circa mq 24,00	€ 3,00/mq	€72,00
Area ricadente in zona a destinazione strada: In considerazione a valori già riconosciuti per casi simili si ritiene di attribuire un valore di € 3,00 a mq.	circa mq 1,00	€ 3,00/mq	€ 3,00

Importo totale			***€ 75,00***

Il valore di € 3,00/mq è stato determinato valutando che le aree sono esterne alla recinzione e che per terreni destinati a strade, in passato, è stata riconosciuta l'equivalente cifra.

Riepilogo

Concludendo il totale delle superfici da acquisire è pari a mq. 155,00 e quindi avremo un valore totale per le aree pari ad € 400,00 (Euro quattrocento/00).

Tale importo è stato calcolato sulla base delle superfici misurate sulle attuali cartografie catastali e pertanto potrà essere oggetto di variazione a seguito delle future misurazioni che verranno effettuate contestualmente alle operazioni catastali necessarie ai frazionamenti.

Foglio 289 – Particella 458 parte	Importo totale	€ 325,00
Foglio 289 – Particella 7 parte	Importo totale	€ 75,00
	Totale per espropri	**€ 400,00**