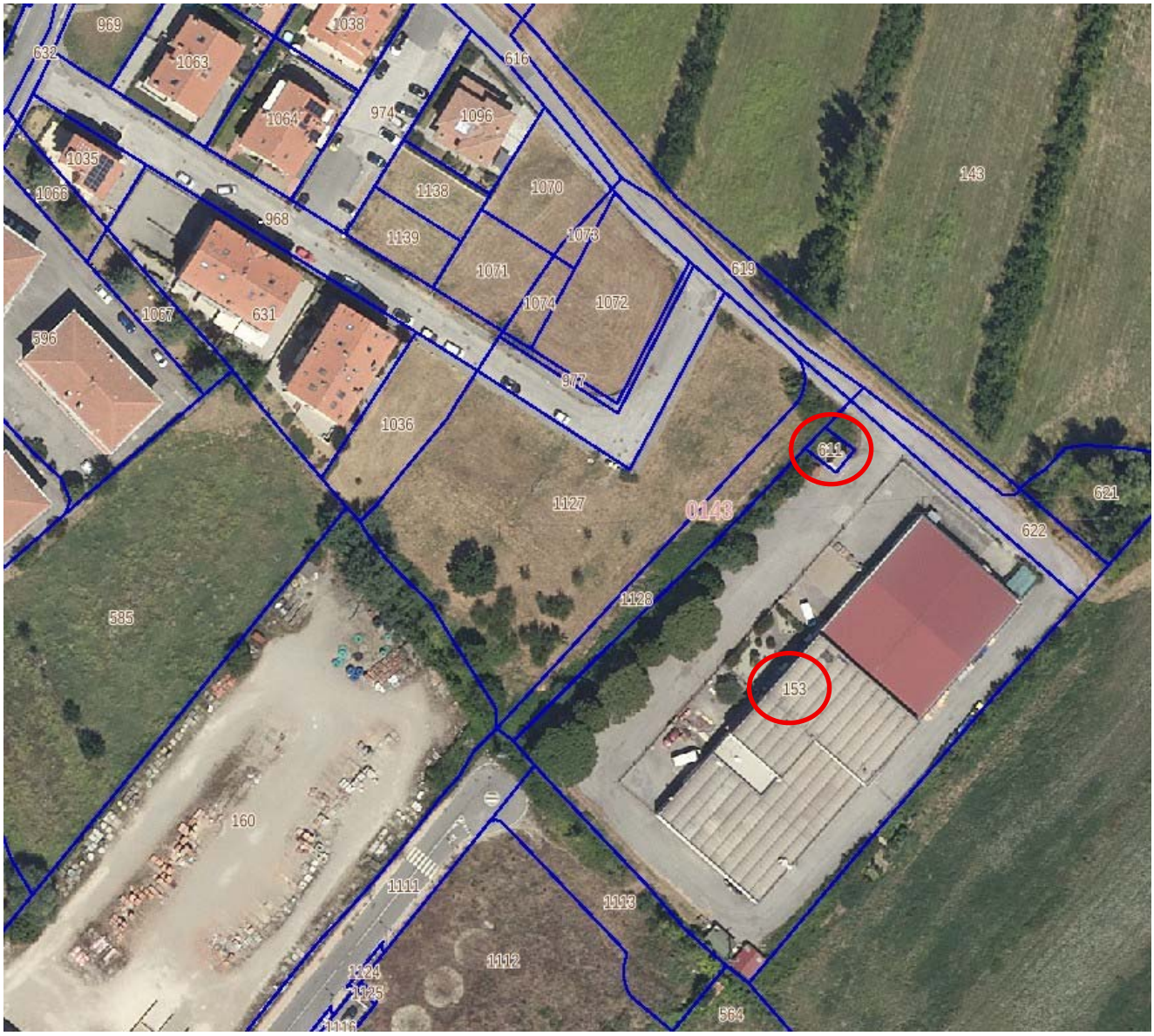
COMUNE DI CORTONA

COMUNE DI CORTONA
Provincia di Arezzo

Lavori Pubblici - Ufficio Ambiente, Manutenzione
e Protezione Civile

OGGETTO: RELAZIONE DI STIMA DELLE AREE DA ESPROPRIARE RELATIVE ALLA NUOVA VIABILITA' DI COLLEGAMENTO TRA VIABILITA' ESISTENTE (PERPENDICOLARE A VIALE GRAMSCI) E VIA DEI MORI IN CAMUCIA



PREMESSA

La presente relazione ha lo scopo di determinare il corretto valore delle porzioni di immobili di proprietà privata interessate dalla procedura di acquisizione espropriativa, necessaria alla realizzazione della nuova viabilità di collegamento tra viabilità esistente, perpendicolare a Viale Gramsci, e via dei Mori, in Camucia.

INQUADRAMENTO URBANISTICO, CATASTALE E DESCRIZIONE DEI LUOGHI

L'area oggetto di esproprio ricade all'interno del perimetro del centro abitato di Camucia, in una zona pianeggiante.

Dal punto di vista catastale, l'area interessata è identificata al **Foglio 143** dalle seguenti particelle:

- **particella 153**, avente destinazione catastale "Ente urbano", con superficie complessiva pari a 6.160 mq. Al catasto fabbricati, la particella 153 risulta suddivisa in diversi subalterni. La porzione oggetto di esproprio interessa il **subalterno 1**, costituito da un bene comune non censibile (resede), comune ai subalterni 2, 4, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 19, intestati come segue:
  - subalterno 2 - XXXX - diritto di proprietà per 1/1;
  - subalterno 4 - XXXX - diritto di proprietà per 1/1;
  - subalterno 9 – XXXX - diritto di proprietà per 1/1;
  - subalterno 11 - XXXX - diritto di proprietà per 1000/1000;
  - subalterno 12 - XXXX - diritto di proprietà per 1/1;
  - subalterno 13 - XXXX - diritto di proprietà per 1/1;
  - subalterno 14 - XXXX - diritto di proprietà per 1/1;
  - subalterno 15 - XXXX -diritto di nuda proprietà per 1/1; XXXX - diritto di usufrutto per 1000/1000;
  - subalterno 16 - XXXX - diritto di nuda proprietà per 1/1; XXXX - diritto di usufrutto per 1000/1000;
  - subalterno 19 - XXXX - diritto di nuda proprietà per 1/1; XXXX - diritto di usufrutto per 1000/1000;

- **particella 611**, avente destinazione catastale "Ente urbano", con superficie complessiva 40 mq. Al catasto Fabbricati la particella risulta intestata a XXXX - diritto di proprietà per 1000/1000;

La porzione di area da espropriare presenta una superficie complessiva di circa **411 mq**, salvo diversa determinazione risultante dal frazionamento catastale approvato, così suddivisa:

- circa **16 mq** derivanti da una porzione della particella 611 del Foglio 143;

- circa **395 mq** derivanti da una porzione della particella 153 del Foglio 143.

<u>Inquadramento urbanistico</u>

Nel vigente **Regolamento Urbanistico**, l'area costituita dalle porzioni particellari interessate dall'esproprio risulta così classificata:

- porzione della particella 153:

- circa 152 mq ricadono in area a destinazione "Viabilità";
- circa 235 mq ricadono in area edificabile con destinazione "BR CAM 02" - *Aree di trasformazione e recupero,* disciplinata dall'art.21 delle NTA e dall'allegata scheda, contenente i parametri edificatori e le ulteriori condizioni da rispettare ai fini

dell'edificazione;

- circa 8 mq ricadono in area edificabile con destinazione "BR CAM 01" - *Aree di trasformazione e recupero,* disciplinata dall'art.21 delle NTA e dall'allegata scheda, contenente i parametri edificatori e le ulteriori condizioni da rispettare ai fini dell'edificazione.

- porzione della particella 611:

- circa 16 mq ricadono in area a destinazione "Viabilità".

Nell'adottato **Piano Operativo**, l'area da espropriare risulta invece così individuata:

- porzione della particella 153:

- circa 9 mq ricadono in area a destinazione "Viabilità";
- circa 143 mq ricadono in area edificabile a destinazione "U5" - *Tessuti recenti residenziali,* disciplinati dall'art.69 delle NTA*,* nonché con destinazione "s3" - *spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport,* di cui all'art. 15 delle NTA; l'area ricade nel territorio urbanizzato, in zona omogenea "B".
- circa 243 mq ricadono in area edificabile con destinazione "U7" - *Le aree miste,* disciplinata dall'art.71 delle NTA, nonché con destinazione "s3" - *spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport,* di cui all'art. 15 delle NTA; l'area ricade nel territorio urbanizzato, in zona omogenea "B".

- porzione della particella 611:

- circa 16 mq ricadono in area edificabile con destinazione "U5" - *Tessuti recenti residenziali*, disciplinati dall'art.69 delle NTA, nonché con destinazione "s3" - *spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport*, di cui all'art. 15 delle NTA; l'area ricade nel territorio urbanizzato, in zona omogenea "B".

CRITERI DI VALUTAZIONE

Ai fini della determinazione delle indennità di acquisizione, sono stati applicati i criteri previsti dal Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 e s.m.i

La determinazione dell'indennità di esproprio è stata effettuata tenendo conto dello stato di fatto degli immobili, della relativa destinazione urbanistica e delle eventuali potenzialità edificatorie.

La valutazione è stata pertanto sviluppata assumendo quali principali riferimenti:

- il valore venale delle porzioni aventi destinazione edificabile;

- i Valori Agricoli Medi (VAM) della Provincia di Arezzo, riferiti alla regione agraria n.6 - *Colline Valdichiana est,* nella quale ricade il Comune di Cortona;

- le rettifiche e gli adeguamenti ritenuti necessari sulla base dell'esperienza maturata in precedenti procedure espropriative relative ad aree aventi caratteristiche analoghe.

VALUTAZIONE

La valutazione è stata effettuata assumendo come riferimento le superfici risultanti dalla sovrapposizione della cartografia catastale con gli elaborati del vigente Regolamento urbanistico e del Piano Operativo adottato.

Per ciascuna destinazione urbanistica sono stati determinati i seguenti valori unitari:

- € 3,00/mq per le aree destinate a viabilità;

- € 3,00/mq per le aree con ridotte o esauste capacità edificatorie;

- € 24,00/mq per le aree edificabili, in relazione alle capacità edificatorie riconosciute;

- € 6,50/mq per le aree edificabili a destinazione pubblica "s3" previste dal piano Operativo adottato.

Foglio 143 - Particella 153 (parte)

Destinazioni urbanistiche secondo il Regolamento Urbanistico vigente			
Destinazione "Viabilità" - valore unitario di € 3,00/mq	Sup.~ 152 mq	€ 3,00/mq	€ 456,00
Destinazione "BR CAM 02" - valore unitario di € 3,00/mq	Sup.~ 235 mq	€ 3,00/mq	€ 705,00
Destinazione "BR CAM 01" - valore unitario di € 24,00/mq	Sup.~ 8 mq	€ 4,00/mq	€ 192,00
Importo totale area			€ 1.353,00
Destinazioni Urbanistiche secondo il Piano Operativo adottato			
Destinazione "Viabilità" - valore unitario di € 3,00/mq	Sup. ~ 9 mq	€ 3,00/mq	€ 27,00
Destinazione "U5-s3-B" – valore unitario di € 6,50/mq	Sup. ~ 143 mq	€ 6,50/mq	€ 929,50
Destinazione "U7-s3-B" – valore unitario di € 6,50/mq	Sup. ~ 243 mq	€ 6,50/mq	€ 1.579,50
Importo totale area			€ 2.536,00
Media dei valori risultanti			
Sup. tot.~ 395 mq	(€ 1.353,00 + € 2.536,00) / 2		**€ 1.944,50**

Foglio 143 - Particella 611 (parte)

Destinazioni urbanistiche secondo il Regolamento Urbanistico vigente			
Destinazione "Viabilità" - valore unitario di € 3,00/mq	Sup.~ 16 mq	€ 3,00/mq	€ 48,00
Destinazioni urbanistiche secondo il Piano Operativo adottato			
Destinazione "U5-s3-B" - valore unitario di € 6,50/mq	Sup.~ 16 mq	€ 6,50/mq	€ 104,00
Media dei valori risultanti			
Sup. tot.~ 16 mq	(€ 48,00 + € 104,00) / 2		**€ 76,00**

Determinazione dei valori unitari

Il valore di € 3,00/mq per le aree destinate a viabilità è stato determinato sulla base dei valori riconosciuti in analoghe procedure espropriative riguardanti terreni destinati a strade, con particolare riferimento agli interventi di messa in sicurezza degli incroci in località Biricocco e Vallone, ubicati nelle vicinanze dell'area oggetto di stima.

Il valore unitario di € 3,00/mq attribuito all'aree classificata "BR CAM 02" è stato determinato tenendo conto della presenza del manufatto esistente nel comparto e della conseguente ridotta o esausta capacita edificatoria, con particolare riferimento agli interventi per la messa in sicurezza degli incroci in località Biricocco e Vallone, ubicati nelle vicinanze dell'area oggetto di stima.

Il valore unitario di € 24,00/mq attribuito all'area classificata "BR CAM 01" è stato determinato assumendo quale riferimento il valore di € 37,96/mq riconosciuto nell'ambito delle procedure estimative relative alla messa in sicurezza dell'incrocio in località Vallone, applicando una riduzione commisurata alle effettive capacità edificatorie della porzione interessata.

Il valore unitario di € 6,50/mq attribuito alle aree edificabili a destinazione pubblica "s3", riconducibili alle sottozone "F1", è stato determinato tenendo conto dei valori riconosciuti nelle procedure espropriative per la realizzazione di parcheggio in località Terontola.

RIEPILOGO

La superficie complessiva delle aree da acquisire è pari a circa **411 mq**, così suddivisa:

Foglio 143 - Particella 153 parte	~ mq 395	Importo medio totale	€ 1.944,50
Foglio 143 - Particella 611 parte	~ mq 16	Importo medio totale	€ 76,00
Totale per espropri	**Sup. tot.~ 411 mq**		**€ 2.020,50**

Il valore complessivo delle aree da acquisire è pertanto determinato in **€ 2.020,50** ***(Euro duemilaventi/50).***

L'importo sopra indicato è stato calcolato sulla base elle superfici desunte dall'attuale cartografia catastale e potrà pertanto subire variazioni in relazione alle misurazioni definitive nell'ambito delle operazioni catastali necessarie alla redazione e all'approvazione del frazionamento.