



COMUNE DI MACCHIA D'ISERNIA

PROVINCIA DI ISERNIA

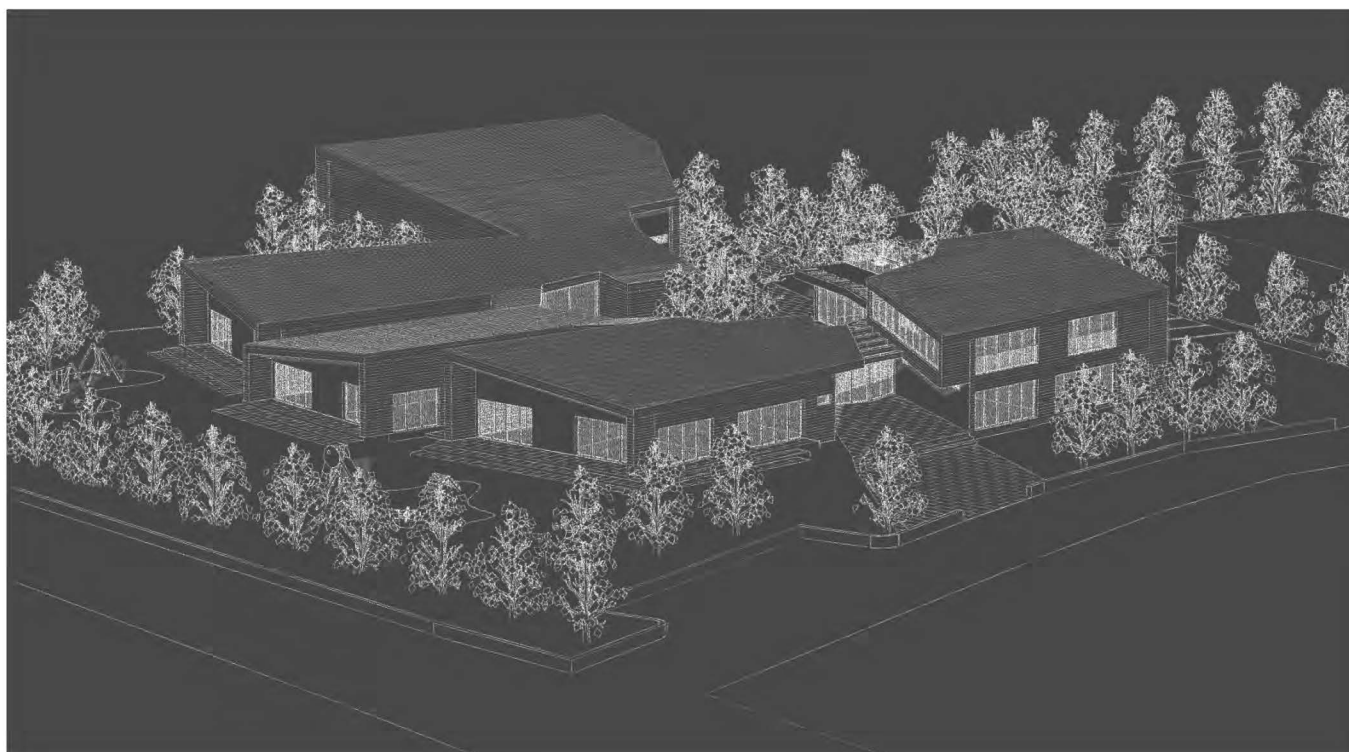


PROGETTO PRELIMINARE

REALIZZAZIONE NUOVO POLO SCOLASTICO "G. GALILEI" DESTINATO A SCUOLA DELL'INFANZIA E PRIMARIA

CUP: D73H19000900006

PSC - RISORSE FSC 2000-2006 – APQ Scuola II Atto Integrativo
Intervento Cod. SGP MOLISEC.050 - DGR n.141 del 29 aprile 2020
Soggetto attuatore: Comune di Macchia di Isernia (IS)



Il Tecnico Incaricato

Geom. Antonio ZARLENGA

Luogo di intervento: **MACCHIA D'ISERNIA**

Tavola n. **ALLEGATO 1**

Titolo: **PERIZIA DI STIMA AREE D'INTERVENTO**

Scala disegni: **VARIE**

Data: **Dicembre 2020**

geom. Antonio Zarlenga – Espropriazioni per pubblica utilità

Sedi

Via Roma n. 18 – 86085 Pietrabbondante (IS)

Via Tarquinio Collatino n. 29/b – 00175 Roma

COMUNE DI MACCHIA D'ISERNIA (IS)

**PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE
DEL NUOVO POLO SCOLASTICO**

Progettista
geom. Antonio Zarlenga

Committente:
Comune di Macchia d'Isernia

REV.	DATA	DESCRIZIONE	ESEGUITO	APPROVATO
1	05.12.2020		geom. A. Zarlenga	

- **Stima Area da acquisire;**
- **Piano Particellare descritto;**
- **Piano Particellare grafico.**

Scala

–

ELABORATO

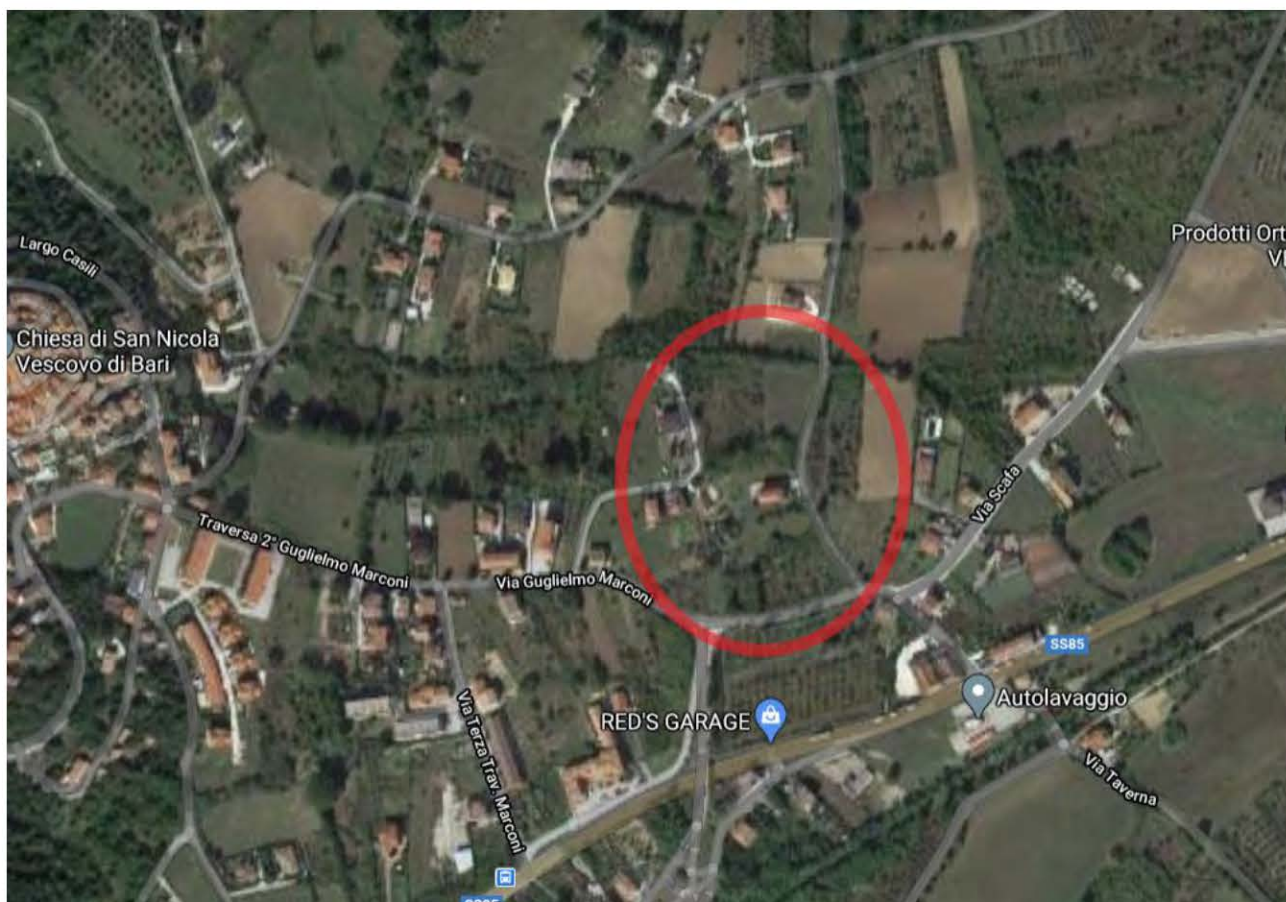
STIMA AREE DA ACQUISIRE

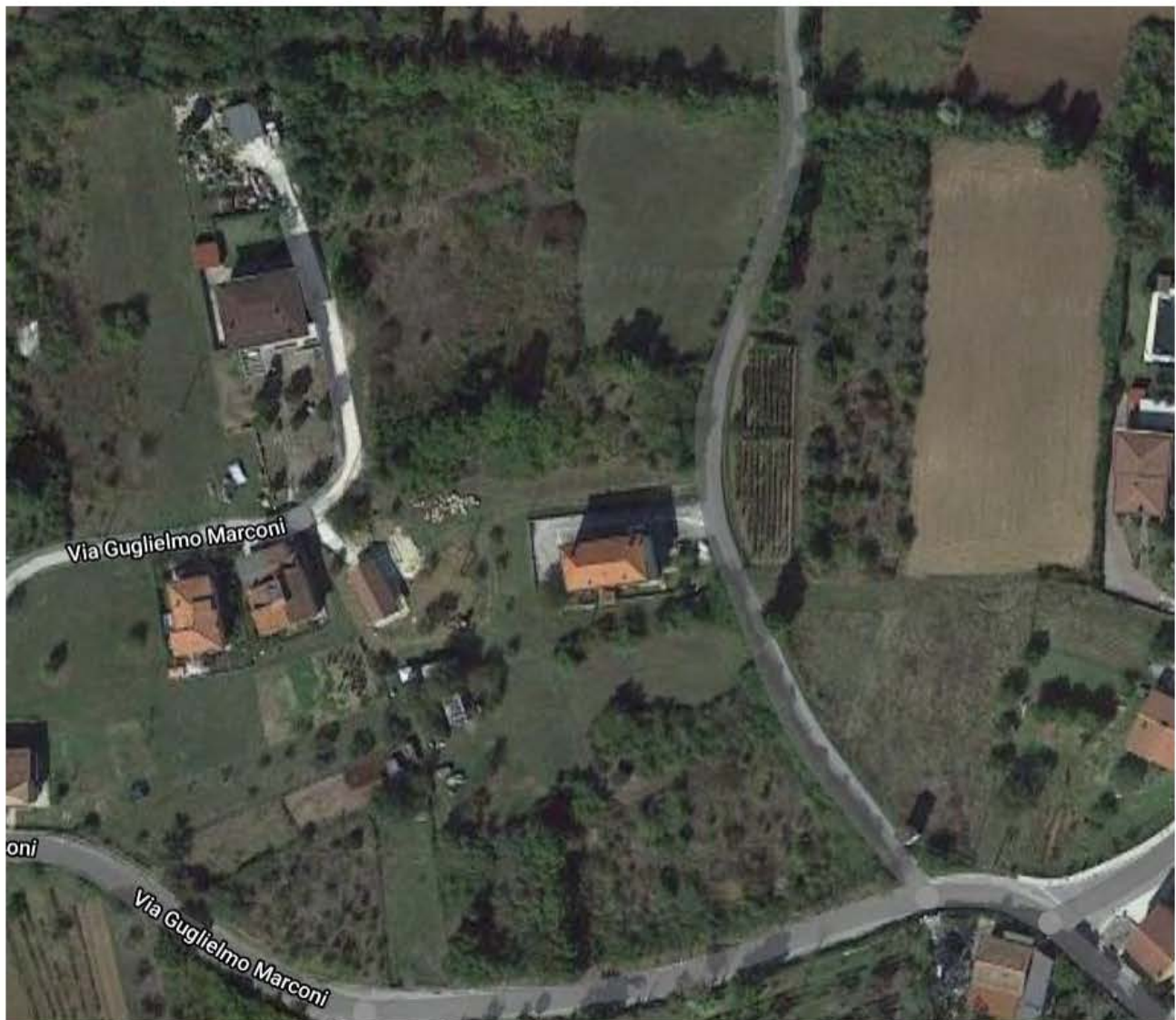
1. PREMESSA

Io sottoscritto **geom. Antonio Zarlenga**, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Isernia al n° 442, con Studio Tecnico in Roma Via Tarquinio Collatino n. 29/b, ad espletamento dell'incarico ricevuto dal comune di Macchia d'Isernia per la redazione del piano particellare grafico e descrittivo di esproprio degli immobili necessari per la realizzazione del "Nuovo Polo Scolastico Comunale"; esaminati gli atti depositati, visionati lo stato dei luoghi, dopo aver effettuato le opportune indagini e ricerche, espongo quanto segue.

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Le aree da espropriare necessarie per la realizzazione de "Nuovo Polo Scolastico Comunale" sono ubicate nel comune di Macchia d'Isernia in loc. "Campo Piccirilli" a circa 1 km dal centro abitato.





Esse risultano facilmente raggiungibili percorrendo la “S.P. 18 Macchia d’Isernia” e la strada Comunale Guglielmo Marconi e distano circa 500 metri dallo svincolo della Strada Statale 85.

L’intera area oggetto di stima costituita dalle particelle 932, 931, 66, 933 e 934 del foglio 16 risulta di proprietà della Parrocchia San Nicola di Bari con sede in Macchia d’Isernia.

Attualmente non risulta coltivata e ho potuto rilevare la presenza di essenze arboree e cespugliose spontanee.



Dall'esame del piano regolatore, emerge che le aree ricadono principalmente in zona tre diverse zone:

Zona "C di completamento"; Zona " B con vincolo di Edilizia Residenziale Pubblica" e Zona "F – Zona Servizi ed attrezzature di interesse collettivo".

Le zone "C" sono direttamente edificabili da parte del privato secondo le N.T.A. del vigente PRG comunale.

Mentre le zone "B con vincolo ERP" sono edificabili solo a seguito della realizzazione di un piano particolareggiato che preveda l'urbanizzazione primaria e secondaria dell'intera zona e prevalentemente a seguito dell'esproprio per pubblica utilità delle aree.

Infine le zone destinate ad attrezzature e impianti di interesse generale, come tali ricadenti in zona "F", devono considerarsi di regola sottoposte ad un vincolo di valenza conformativa tale da determinarne la tendenziale inedificabilità.

In detta zona è consentito la realizzazione di opere mediante l'esproprio delle aree interessate, ma è prevista anche la facoltà di realizzare opere di interesse generale direttamente dai privati.

3. STIMA VALORE IMMOBILI

Il criterio adottato per ottenere il valore degli immobili interessati dalle opere è quello sintetico/comparativo parametrico. Per valore si intende il prezzo, espresso in quantità di moneta, che la pluralità di acquirenti e venditori sarebbe rispettivamente disposta a corrispondere per la cessione ed acquisto di un bene in una libera contrattazione, condotta nei tempi ordinari in cui i beni simili sono offerti sul mercato locale.

Come è noto, il mercato immobiliare in generale e quello dei terreni in particolare, sta risentendo notevolmente della crisi economica globale e specie nelle aree interne è pressoché nullo.

Dalle informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate di Isernia, presso gli Uffici Comunali e le principali agenzie immobiliari della Provincia di Isernia nonché esaminando le vendite Giudiziarie in corso presso il Tribunale di Isernia, ho potuto sintetizzare che per suoli simili edificabili, i valori espressi si attestano mediamente **in € 30,00** a metro quadro.

Le aree ricadenti in zona "B con vincolo ERP", ai fini valutativi, vengono assimilate alle zone edificabili precedenti, ma il loro valore come sopra determinato, viene abbattuto di circa il 70% in quanto sulle predette aree non è consentita l'edilizia per civile abitazione diretta.

Le rimanenti aree, ricadenti in zona F, sono assimilate alle zone agricole in quanto le possibilità legali di edificazione sono minime. Tale conclusione trova giustificazione: 1) per un verso sul rilievo che della L. n. 359 del 1992, art. 5 bis, il comma 3, assoggetta al medesimo regime indennitario, le aree "non edificabili" nel loro complesso; 2) per altro verso sul rilievo che entrambe le tipologie urbanistiche sono espressione del potere di conformazione della proprietà privata mediante la zonizzazione che la legge urbanistica attribuisce ai piani regolatori generali.

Nella valutazione, oltre all'utilizzo meramente agricolo di dette aree, bisogna tener conto anche della possibilità, sebbene marginale, di poter realizzare opere di edilizia residenziale pubblica oppure attrezzature di interesse collettivo. Pertanto il valore agricolo come di seguito ricavato verrà incrementato **del 20%**.

Per i terreni ad uso agricolo ho potuto sintetizzare i valori appresso indicati e che si riferiscono all'ordinarietà dei fondi agricoli, rappresentando perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi in virtù di caratteristiche intrinseche non ordinarie. Le aree oggetto di procedura, molto simili fra loro per lo stato di conservazione, accessibilità, utilizzo ecc., posso essere sinteticamente raggruppate come segue:

1. Terreni catastalmente classificati "Seminativo o Vigneto" e attualmente inutilizzati a scopo agricolo ed in parziale stato di abbandono sebbene irrigui.
I valori di mercato espressi per la tipologia di terreni sopra descritti si attesta tra € 21.000,00 e € 45.000,00 ad ettaro.

Nella fattispecie ho ritenuto di dover applicare dei coefficienti correttivi per ottenere il più probabile valore di mercato in base alla fertilità, giacitura, accessibilità, forma, ubicazione ed ampiezza:

Fertilità:

Ottima	1,00	Discreta	0,90	Buona	0,80
--------	------	----------	------	-------	------

Giacitura:

Pianeggiante	1,00	acclive	0,95	mediocre	0,90
--------------	------	---------	------	----------	------

Accessibilità:

Buona	1,00	sufficiente	0,95	insufficiente	0,90
-------	------	-------------	------	---------------	------

Forma:

Regolare	1,00	Normale	0,95	Penalizzante	0,90
----------	------	---------	------	--------------	------

Ubicazione:

Eccellente	1,00	Normale	0,95	Penalizzante	0,90
------------	------	---------	------	--------------	------

Ampiezza:

Grande	1,00	Medio	0,95	Piccola	0,90
--------	------	-------	------	---------	------

Valore agricolo stimato = € 4,50/mq x 0,90 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 0,95 = € 3,85

Valore agricolo delle aree da espropriare = € 3,85/mq + 20% = € 4,60

4. CONCLUSIONI

In conclusione:

- per i suoli edificabili ricadenti in **"zona C"** il valore stimato con la presente che verrà offerto nell'ambito della procedura espropriativa ammonta **ad € 30,00 a mq.**;
- per le aree ricadenti di **"Zona B – vincolo ERP"** l'importo stimato che sarà offerto ammonta **ad € 10,00 a mq.**
- Per le restanti aree l'importo stimato che sarà offerto ammonta **ad € 4,50 mq.**

Preciso che i suddetti valori sono stati stimati avendo visionato sommariamente lo stato dei luoghi e che, sarà cura dell'Amministrazione procedente, determinare in via provvisoria l'indennità da offrire ai sensi del DPR 327/2001 in modo puntuale ed a seguito della redazione degli stati di consistenza.

Nell'ambito della procedura espropriativa, in caso di accettazione delle indennità di esproprio offerta, sarà riconosciuta una maggiorazione del 10%.

Per il periodo intercorrente fra la data di immissione in possesso e quella di corresponsione dell'indennità definitiva sarà corrisposta un'indennità di occupazione, per ogni anno, pari ad un dodicesimo di quella relativa all'asservimento e, per ogni mese o frazione di mese, pari ad un dodicesimo di quest'ultima, ai sensi dell'art. 50, comma 1, del D.P.R. 327/01.

Roma, lì 05.12.2020

geom. Antonio Zarlenga



COMUNE DI MACCHIA D'ISERNIA - REALIZZAZIONE NUOVO POLO SCOLATICO

ELENCO DITTE ESPROPRIATE

N. d'ord	N. pratica	Ditta catastale	Foglio	P.IIa	Superficie catastale			Destinazione Urbanistica	Area espropriata	Importo Unitario	Importo indennità di esproprio
col. 1	col. 2	col. 3	col. 5	col. 6	col. 7			col. 8	col. 9	col. 10	col. 11
					Ha	a	ca		(mq)	(euro/mq)	(EURO)
1	1	PARROCCHIA SAN NICOLA DI BARI con sede in MACCHIA D'ISERNIA c.f. 90008060940	16	932	00	25	50	"C" Completamento ed espansione	720	30,00	21.600,00
								"F" Servizi ed attrezzature di interesse collettivo	1.550	4,50	6.975,00
								"Zona B - ERP"	280	10,00	2.800,00
		IDEM COME SOPRA	16	931	00	20	69	"F" Servizi ed attrezzature di interesse collettivo	2.069	4,50	9.310,50
		IDEM COME SOPRA	16	66	00	13	90	"Zona B - ERP"	1.390	10,00	13.900,00
		IDEM COME SOPRA	16	933	00	05	12	"F" Servizi ed attrezzature di interesse collettivo	512	4,50	2.304,00
		IDEM COME SOPRA	16	934	00	18	30	"F" Servizi ed attrezzature di interesse collettivo	1.830	4,50	8.235,00
									TOTALE	65.124,50	
									Maggiorazione per cess. Volont.	6.512,45	
									TOTALE COMPLESSIVO	71.636,95	

TOTALE INDENNITA' DI ESPROPRIO.....	€	71.636,95
Spese afferenti l'esproprio (registrazione, trascrizione, voltura).....	€	8.363,05
Spese afferenti l'esproprio (notifiche ed imprevisti).....	€	-
Spese afferenti l'esproprio (compenso per procedura espropriativa compreso IVA e Cassa)	€	1.500,00
TOTALE GENERALE.....	€	81.500,00

N=-10000

E=-7200

Direzione Provinciale di Isernia Ufficio Provinciale – Territorio – Direttore VINCENZO DELLI COLLI

Vis. tel. esente per fini istituzionali

