

## RELAZIONE DI STIMA

La sottoscritta Ing. M. Caterina Aiello nominata in data 01.10.2021 ha ricevuto incarico per la stima di un terreno sito nel Comune di Crotone fraz. Papanice – Via Oceania.



Il terreno de quo è stato interessato dall'occupazione da parte dell'Amministrazione Comunale in data 28.08.1979 per la realizzazione di una scuola, mediante la redazione di un verbale di immissione in possesso ed un piano particellare di esproprio.

Le particelle interessate sono la 1055 e parte della 1054, ambedue afferenti al foglio di mappa 39.

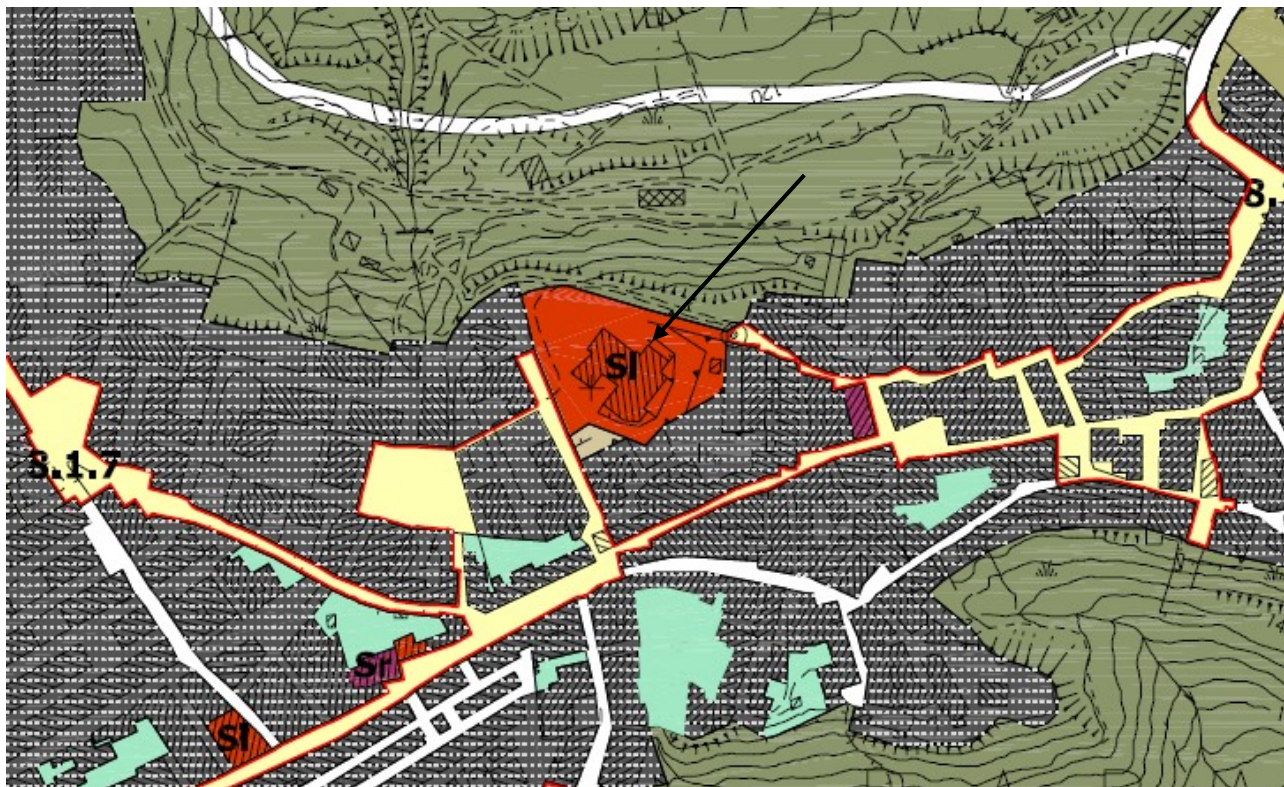
La particella 1055 misura 1575 mq

La particella 1054 misura 1799mq ma ne sono stati occupati solamente 225 mq(da piazzale e muro di sostegno).

**Sono stati realizzati una scuola(120mq), un piazzale(800mq) ed essa annesso, del verde pubblico(500mq) ed un'area di rispetto di 380 mq, per una superficie di circa 1800mq.**

Dallo studio storico e dall'analisi dei documenti nel vecchio PRG di KR tale zona ricadeva nell'Art.14 – zone per attrezzature residenziali o di settore industriale.

Nell'attuale PRG (2003) è normata dall'art.71 – servizi di quartiere e scuole dell'obbligo



### **Art. 71 Servizi di quartiere**

1. Le aree destinate alle attrezzature di seguito specificate e individuate nella tavola P4 "Usi e modalità di intervento, intero territorio" con apposita simbologia, sono di proprietà pubblica o preordinate alla acquisizione mediante compensazione o esproprio da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti; è consentita anche l'attuazione da parte dei proprietari delle aree, con le modalità di cui al comma successivo. Varianti a tali destinazioni possono essere approvate dal Consiglio Comunale, previa dimostrazione del rispetto degli standard minimi di Legge.

2. La realizzazione e la gestione di tali attrezzature spettano al Comune, ovvero agli Enti per le opere di loro competenza, o a soggetti privati proprietari dell'area o individuati dal Comune,

con concessione a questi ultimi dell'area in diritto di superficie o con trasferimento in proprietà

con apposita convenzione solo ove l'area non sia pervenuta al Comune a mezzo di esproprio.

3. Il PRG si attua per intervento edilizio diretto. Il progetto delle singole opere dovrà prevedere una adeguata dotazione di parcheggi pubblici, la cui realizzazione potrà essere prevista all'interno dell'area di pertinenza, in superficie o nel sottosuolo, ovvero in aree limitrofe.

4. Le aree acquisite per compensazione in base al meccanismo attuativo perequativo delle Aree di Trasformazione sono destinate a verde pubblico e a parcheggi pubblici nelle quantità richieste (standard) dall'insediamento in attuazione. La realizzazione di eventuali altri servizi di cui al presente articolo è subordinata alla predisposizione di un progetto unitario relativo all'intera area, che ne preveda la complessiva sistemazione a verde.



5. E' sempre consentito il cambio di destinazione d'uso dagli usi elencati all'art. 8 verso gli usi elencati al successivo punto 7 del presente articolo, fermo restando le specifiche prescrizioni, indici e parametri.

6. Fermo restando la destinazione per servizi di quartiere delle aree individuate nella tavola P4 "Usi e modalità di intervento, intero territorio", l'Amministrazione Comunale può variare la specifica destinazione scegliendo tra quelle elencate nel successivo punto 7.

7. I servizi di quartiere sono così classificati

Istruzione dell'obbligo (Si)

Le aree così classificate sono destinate agli asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi privati:

- If = 0,60 mq/mq

- Ip = 40%

- Pp = 1 mq / 5 mq Slp

- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

Attrezzature di interesse comune (Sc)

Le aree così classificate sono destinate alla costruzione di attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, ovvero di altri locali

di uso o di interesse pubblico quali case-albergo per studenti lavoratori ed anziani, appartamenti polifunzionali, case parcheggio; queste attrezzature possono essere integrate da attrezzature

commerciali non superiori a mq. 400 di Slp complessiva, conforme alle previsioni del

"Piano di sviluppo e di adeguamento della rete distributiva al dettaglio in sede fissa" di cui

all'art. 20 della L. 426/71 e dell'art 33 del D.M. 4/8/88 n° 375. Nelle nuove costruzioni si

applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi privati:

- If = 0,60 mq/mq

- Ip = 40%

- Pp = 1 mq / 5 mq Slp

- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

Attrezzature religiose (Sr)

Le aree così classificate sono destinate ad attrezzature religiose, quali gli edifici per il culto e le

opere parrocchiali, gli istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini ed anziani, le

attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive. Nelle nuove costruzioni si applicano i

seguenti indici urbanistico-ecologici e i seguenti indici edilizi:

- If = 0,60 mq/mq

- Ip = 40%

- Pp = 1 mq / 5 mq Slp

- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

Le attrezzature religiose possono essere realizzate attraverso intervento edilizio diretto senza

l'obbligo di stipulare convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Mercati rionali (Mi)

Le aree così classificate sono destinate a mercati.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici edilizi:

- if = 0,20 mq/mq

- H = 1 piano

Parcheggi pubblici (Vp)

Le aree così classificate sono destinate a parcheggi pubblici da realizzarsi a raso. I parcheggi

pubblici dovranno essere alberati con essenze appartenenti alla vegetazione tipica della zona,

con un parametro di densità arborea A = 2 alberi ogni 100 mq di Sf

Piazze e spazi pavimentati

Le aree così classificate sono spazi pedonali, eventualmente alberati e destinati alla sosta delle

persone e alle attività ricreative. Eventuali spazi a parcheggio e di ingresso degli automezzi

non devono ostacolare i percorsi pedonali. La superficie deve essere pavimentata in materiali

antisdruccevoli e preferibilmente con pietra locale. Le aree destinate a piazze devono essere

illuminate.

L'analisi attuale dei luoghi e la rispondenza delle tavole tecniche del PRG, inserisce il terreno in un territorio antropizzato e con costruzioni intorno. Partendo dall'analisi del PRG(2003) si può affermare che anche secondo lo strumento urbanistico precedente, la zona era composta da terreni edificabili.

Da quello che si evince dal materiale storico e dalla perizia allegata e comunque dallo studio del fascicolo, l'unico metodo possibile per la stima è LA STIMA SINTETICA COMPARATIVA.

All'interno della perizia si trovano degli atti pubblici e delle perizie del Tribunale di Crotona che permettono di giungere ad un prezzo al mq.

Agli atti è presente una perizia del 2002 e viene adottato un prezzo di 46,48€/mq(pag.13).

Lo scrivente tecnico ritiene che sia idoneo al tipo di immobile. L'immobile espropriato, per come illustrato in pag.1, misura 1800 mq →

**V= 1.800 x 46,48= 83.664 €** → valore dell'immobile al momento della realizzazione dell'opera

Per l'attualizzazione del prezzo lo scrivente tecnico utilizza una scheda parametrica per modificare il prezzo già definito nella precedente perizia ed apportare le modifiche ad un prezzo che ad oggi è sicuramente maggiore.

Dallo studio effettuato della zona e dalle ricerche, per la valutazione del terreno ad oggi si deve utilizzare il metodo analitico, che tiene conto dell'indice di edificabilità, il mercato della zona, ubicazione dell'area, le caratteristiche della zona e le dimensioni dell'area. Con riferimento alla città di Crotona, il quartiere di Papanice risulta essere posto in estrema periferia.

Qualora il terreno non fosse stato utilizzato per la costruzione della scuola, adesso sarebbe un terreno edificabile ed avrebbe un indice di fabbricazione pari a 0.6 mq/mq, potendo quindi realizzare 1.080mq di costruzione.

Utilizzando una tabella che analizza il contesto ed il valore attuale dei terreni edificabili si ottiene:

Sezione	BE	Foglio	Numero	Superficie mq.	1800
DM del 19.12.1997			<b>criteri di scelta</b>	<b>Importo</b>	<b>Risultato</b>
1	<b>Classe demografica 60.000 abitanti</b>			€ 50,00	
2	<b>Indice edificabilità</b>	1mq=1mc	<b>X</b>	:1 € 50,00	
		1 mq=0,75mc		:1,15 € 43,48	
		1mq=0,50mc		:1,20 € 41,67	
		1mq inf 0,25mc		:1,25 € 40,00	€ 50,00
3	<b>Mercato della zona pro anno</b>				
		Ottimo		x1 € 50,00	
		Buono		x0,90 € 45,00	
		Sufficiente		x0,80 € 40,00	
		Scarso	<b>x</b>	x0,70 € 35,00	€ 35,00
4	<b>Ubicazione area</b>				
		Periferica	<b>x</b>	x0,70 € 24,50	
		Semi-centrale		x0,85 € 29,75	
		Centrale		x1 € 35,00	€ 24,50
5	<b>Caratteristiche (Posizione, configurazione, panoramicità, esposizione, fronte strada, vincoli, servitu', natura fisica)</b>				
		Ottimo		x1,20 € 29,40	
		Buono		x1,00 € 24,50	
		Sufficiente		x0,90 € 22,05	
		Scarso	<b>x</b>	x0,80 € 19,60	€ 19,60
6	<b>Dimensioni dell'area (determinazione valore a mq)</b>				
		Fino a 1000 mq		:1 € 19,60	
		da 1001 a 2500 mq	<b>x</b>	:0,95 € 20,63	
		da 2501 a 5000 mq		:0,90 € 21,78	
		da 5000 a 10000 mq		:0,85 € 23,06	
		oltre 10000 mq		:0,80 € 24,50	€ 20,63
<b>Determinazione del valore venale dell'area</b>					
				VALORE AL MQ.	€ 20,63
				DIMENSIONE AREA FABBRICABILE mq.	1.800
				<b>€</b>	<b>37.136,84</b>

valore al mq da agg. alla stima	=	€ 37.136,84	/	1800	€ 20,63
---------------------------------	---	-------------	---	------	---------

Sommando **46,48€/mq + 20,63 €/mq** si ottiene un prezzo di **67,11 €/mq** che a parere dello scrivente costituisce il valore venale all'attualità del terreno in oggetto.

$$Va = 1.800 \times 67,11 = 120.798€$$

Crotone lì 03.11.2021

Ing. M. Caterina Aiello



The image shows a circular blue professional stamp of the 'ORDINE PROVINCIALE INGEGNERI' for the province of Crotone. The stamp contains the name 'Ing. M. Caterina Aiello', the number 'N. 557', and the date '27-07-2007'. To the right of the stamp is a handwritten signature in blue ink.

La scrivente in relazione alle considerazioni dell'Avv. Acri si comunica che:

- L'errore iniziale di cui a pag.1(indice di edificabilità inferiore a 0.25 mc/mq) è stato un mero errore di refuso e si è provveduto a correggerlo;
- Il tecnico ha valutato, ai fini della stima, i metri quadrati effettivamente realizzabili sul lotto da aggiungere al valore stimato all'interno della prima perizia. Si è tenuto conto che Papanice è una frazione di Crotone, abbastanza decentrata che non presenta per l'OMI zone di pregio. Si conclude, quindi, che anche considerando tutta l'area il prezzo, comunque, rimane congruo per il terreno dequo e si accolgono le osservazioni dell'Avv. Acri.