

**OGGETTO: SDEMANIALIZZAZIONE, DECLASSAMENTO ED ALIENAZIONE
PORZIONE DI STRADA COMUNALE DENOMINATA “VECCHIA SANNICANDRO O
FANIA” E “VICINALE GIARDINO” IN LOCALITÀ INGARANO**



PROPOSTA DI STIMA ALLE QUOTAZIONI DI MERCATO

SCOPO DELLA VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Scopo della presente valutazione è la determinazione del valore di mercato del relitto stradale in oggetto al fine della sua valorizzazione ovvero dismissione a norma dell'art. 58 della legge 112/2008 e seguenti.

PREMESSE/DESCRIZIONE SINTETICA

Il sottoscritto Ing. Claudio Cardone, in qualità di Responsabile del Settore III “Lavori Pubblici, Patrimonio ed Edilizia del Comune di Apricena, dispone la seguente perizia tecnico-estimativa in riferimento ai seguenti terreni:

-  - porzione di “strada vicinale vecchia Sannicandro o Fania” di superficie complessiva pari a circa 5.762,60 mq identificata al Catasto Terreni del Comune di Apricena, Foglio 28, Strade, delimitata a sud dalla p.lla 4 del foglio 29 di proprietà dei sig.ri XXXX ed a Nord dalla p.lla 28 del foglio 28 di proprietà del sig. XXXX che ne ha espressamente dichiarato la rinuncia all'utilizzo come da nota del 23.09.2024 prot. 18700;
-  - porzione di “Strada Vicinale Giardino” di superficie complessiva pari a circa 5.417,40 mq identificata al Catasto Terreni del Comune di Apricena, Foglio 27, Strade, delimitata a sud dalle p.lle 27 – 28 del foglio 28 di proprietà del sig. XXXX che ne ha espressamente dichiarato la rinuncia all'utilizzo come da nota del 24.09.2024 prot. 18710 ed a Nord dalla p.lla 34 del foglio 27 di proprietà dei sig.ri XXXXX;

Viste e richiamate:

- la nota del 13.03.2024 acquisita al protocollo generale dell'Ente il 14.03.2024 prot. n. 5119 con la quale il sig. XXXXXX residente ad Apricena in Viale XXXXX in qualità di proprietario dei terreni confinanti con una porzione della strada comunale Vecchia Sannicandro o Fania ubicata sul foglio 27 e una porzione della strada comunale Giordano

ubicata sul foglio 28 ha richiesto l'alienazione di predetti tratti in quanto utilizzati solo dallo stesso;

- la nota del 23.09.2024 acquisita al protocollo generale dell'Ente il 24.09.2024 prot. 18710 con la quale il sig. XXXX in qualità di proprietario di alcuni appezzamenti di terreni confinanti con la porzione di strada oggetto della richiesta di alienazione di cui alla richiesta prot. n. 5119 del 14.03.2024 ha comunicato formalmente di:
 - di voler rinunciare all'utilizzo della porzione di strada così come individuata nella planimetria "allegato A";
 - la volontà di estinzione consensuale di ogni eventuale servitù all'attualità presente sulla porzione di strada da alienare;
 - di esonerare il Comune di Apricena da ogni controversia che dovesse riscontrarsi conseguentemente all'alienazione della porzione di strada/tratturo;
 - che a seguito di alienazione nulla potrà essere preteso dal Comune di Apricena;
- la nota del 23.09.2024 acquisita al protocollo generale dell'Ente il 23.09.2024 prot. 18700 con la ad integrazione della richiesta del 13.03.2024 acquisita al protocollo generale dell'Ente il 14.03.2024 prot. n. 5119, si è specificato che l'alienazione dovesse avvenire in favore dei sig.ri XXXX e XXXXX in quanto cointestatari dei terreni confinanti con le porzioni di strada da alienare;

Attualmente le predette porzioni di terreni sono iscrivibili al demanio stradale e sono oggetto di istanza di acquisto da parte dei sig.ri:

- XXXX nato a XXXXX (FG) il XXXX C.F.: XXXXXX;
- XXXX nato a XXXX (FG) il XXXX C.F.: XXXXX;

quali possessori dei terreni limitrofi.

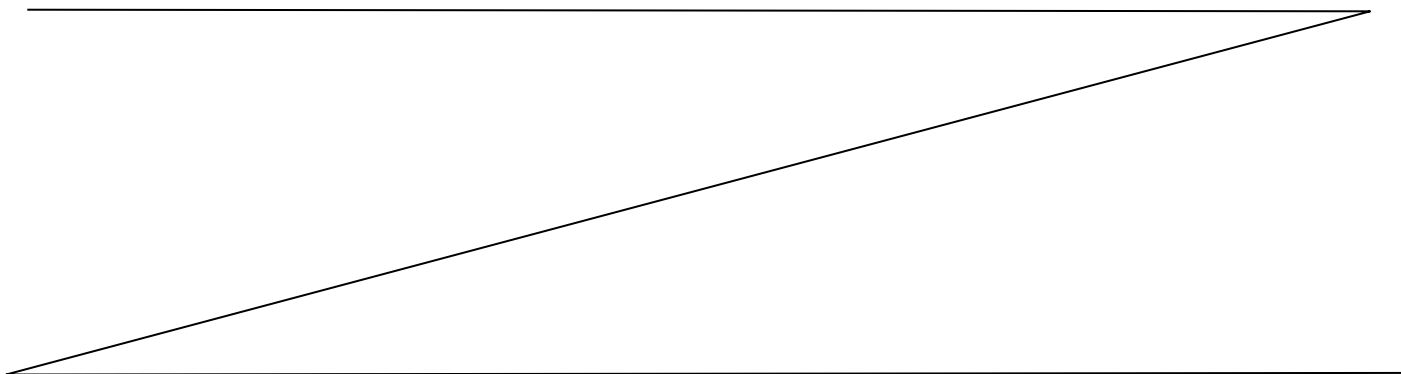
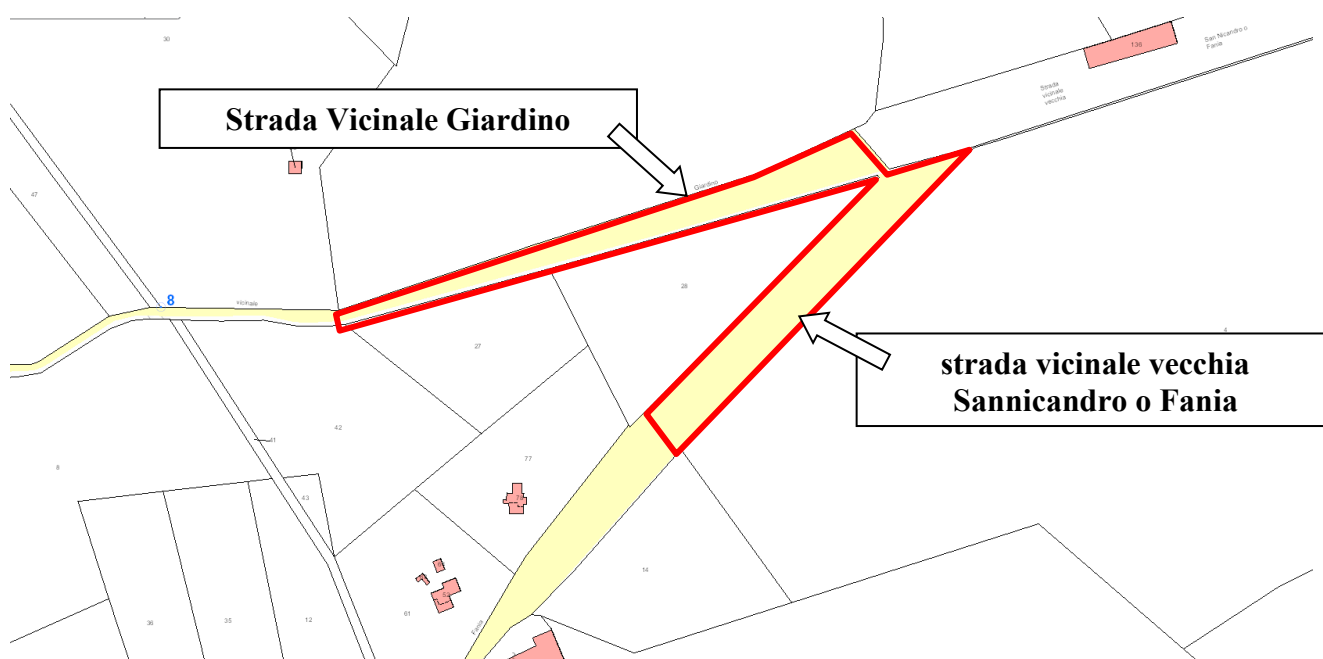




Foto aerea dell'area interessata

A seguito del manifestato interesse all'acquisizione del relitto stradale da parte dei proprietari confinanti e rilevata la mancata strumentalità all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, il bene è stato posto in alienazione;



Inquadramento catastale

DATI CATASTALI

Il relitto stradale in oggetto (da frazionare), come evidenziato (in rosso) nell'inquadramento catastale a lato, risulta censito nel Comune di Apricena come segue:

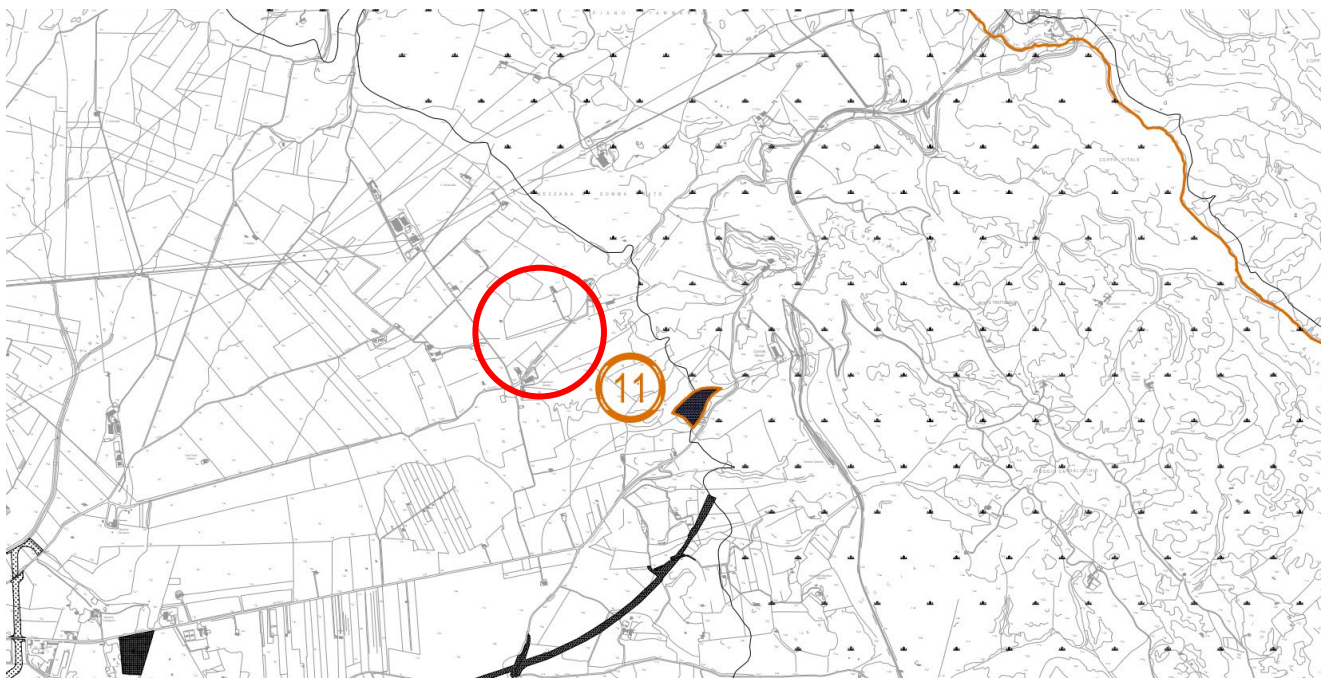
Catasto Terreni

- Fg. 27 particella: strada. da frazionare (strada vicinale Vecchia Sannicandro o Fania), sup. 5.762,60 mq;
- Fg. 28 particella: strada. da frazionare (Strada comunale vicinale Giardino), sup. 5.417,40 mq;

Sup. totale presunta mq 11.180,00.



DESTINAZIONE URBANISTICA PRG VIGENTE

I beni oggetto di alienazioni rientrano in zona E così come identificati nel PIANO REGOLATORE GENERALE Approvato con deliberazione G.R. n. 625 del 22.04.2008 pubblicata sul BURP n. 83



del 27.05.2008

Zone agricole

| | | |
|---|----------------|--|
|  | E ₁ | area agricola normale |
|  | E ₂ | area agricola boschiva e/o di rimboschimento |

Secondo quanto disposto nelle norme tecniche di attuazione vigenti in zona agricola normale E1 si prevede quanto di seguito riportato:

Art. 16 Area agricola normale ("zona E.1")

In questa zona gli interventi sono tesi allo sviluppo, al mantenimento ed al recupero del patrimonio agricolo ed alla migliore funzionalità delle unità produttive esistenti: pertanto sono consentite esclusivamente le costruzioni destinate alla residenza rurale ed alle attrezzature ed infrastrutture strettamente necessarie alla conduzione dei fondi (quali stalle, silos, magazzini per la lavorazione dei prodotti agricoli) ed il rilascio del permesso di costruire è subordinato al mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola per almeno 10 anni.

Particolare interesse dovrà essere rivolto alle costruzioni rurali esistenti; per esse dovrà essere eseguito uno studio che promuoverà il recupero edilizio e la loro corretta utilizzazione; a tal fine dovranno essere scoraggiate iniziative rivolte alla demolizione di detto patrimonio.

Per gli interventi di nuova edificazione destinati a residenza, comunque riferiti all'intera azienda agricola, valgono le prescrizioni del terzo e quarto comma dell'art. 9 della L.R. n. 6/79 e successive modifiche ed integrazioni; essi devono essere riferiti a superfici non inferiori alla minima unità colturale di cui all'art. 846 del Codice Civile e comunque realizzati nel rispetto dei seguenti indici:

If = 0,03 mc/mq

Um = 5.000 mq per terreni distanti fino a 1.500 ml dal perimetro urbano e 10.000 mq per i restanti terreni

Hm = 7,5 ml (esclusi i silos)

Dc = 5,00 ml,

Df = 10,00 ml

Ds = 10,00 ml

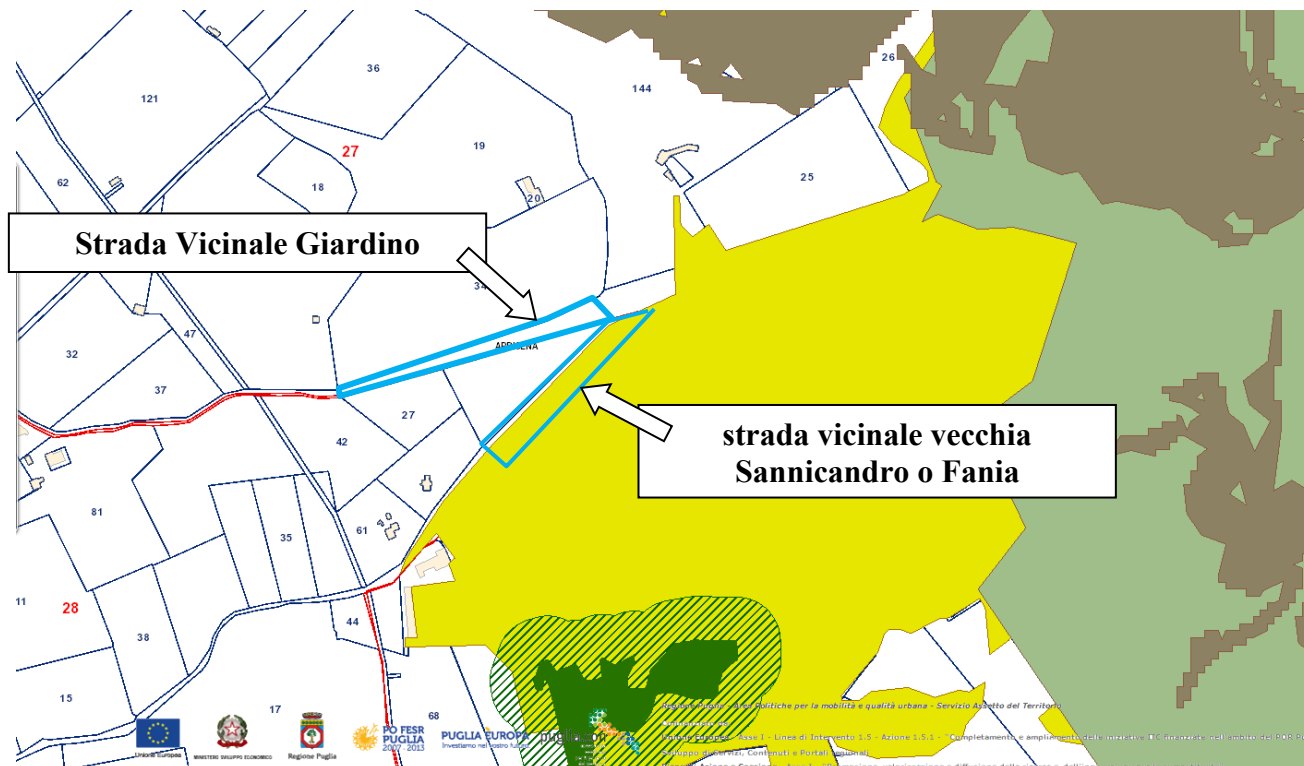
Per le aziende con terreni non confinanti dello stesso comune è ammesso l'accorpamento dei volumi edificabili al lordo dei volumi esistenti; l'asservimento delle singole aree deve risultare da apposito atto di vincolo, regolarmente trascritto e registrato a cura e spese del richiedente (L.R. n. 56/80, art. 51, lettera "g"); ai fini dell'asservimento non possono considerarsi le aree destinate a cave.

Sono compatibili con le destinazioni d'uso di questa zona di piano gli interventi per l'agriturismo previsti dalla legislazione regionale e nazionale vigente in materia.

Gli interventi di nuova edificazione destinati ad attività produttive devono essere dimensionati in funzione delle necessità strettamente correlate con la conduzione dei fondi e la lavorazione dei prodotti agricoli.

Nelle zone boschive e/o di rimboschimento valgono le norme del PUTT/p approvato con Delibera G.R. n. 1748 del 15/12/2000

VERIFICA DEI VINCOLI DEL PPTR PUGLIA



6.2.1 Componenti Botanico Vegetazionali

Beni paesaggistici

Boschi



Zone umide Ramsar



Ulteriori contesti paesaggistici

Aree di rispetto dei boschi



Aree umide



Prati e pascoli naturali



Formazioni arbustive in evoluzione naturale



Dalla verifica del PPRT Puglia si è verificata la presenza per il tratto di strada “vicinale vecchia Sannicandro o Fania” del vincolo “**Componenti Botanico Vegetazionali**” - **Ulteriori contesti paesaggistici – Prati e pascoli naturali**.

Pertanto ogni tipo di trasformazione di tale area dovrà essere sottoposta ad Accertamento di Compatibilità Paesaggistica.

VERIFICA DEI VINCOLI PAI



Non sono presenti vincoli di pericolosità idraulica sulle aree oggetto di alienazione.

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO DIRETTO

Criterio di stima sintetico comparativo.

Il procedimento di stima sintetica per comparazione si basa, sul reperimento di valori unitari di mercato di beni aventi caratteristiche simili o assimilabili a quelle del cespite da stimare in contrattazioni di libero mercato alla data della stima ed eventualmente, adeguati in funzione delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Rilevato che il Comune di Apricena ha negli ultimi anni alienato beni simili e/o assimilabili con i seguenti atti:

- Delibera di CC n. 25 del 22.07.2008: Sdemanializzazione ed alienazione ultimo tratto della strada comunale “Vecchia Sannicandro Garganico” in proprietà del comune di Apricena in favore del sig. Cursio Matteo – valore di alienazione €/m² 0,91;
- Delibera di CC n. 26 del 26.05.2016: Sdemanializzazione ed alienazione di tratturo comunale relitto in proprietà del comune di Apricena in favore delle sig.re Caso Letizia Antonietta e Caso Rosanna – valore di alienazione €/m² 7,50;
- Delibera di CC n. 27 del 26.05.2016: Sdemanializzazione ed alienazione di tratturo comunale relitto in proprietà del comune di Apricena in favore del sig. Benedetto Mobilio – valore di €/m² 7,50;
- Delibera di CC n. 28 del 26.05.2016: Sdemanializzazione ed alienazione di tratturo comunale “Vecchia di Lesina” in proprietà del comune di Apricena tramite asta Pubblica – valore di €/m² 3,00;

Pertanto, vista l'ubicazione, la destinazione urbanistica, la conformazione e le contrattazioni comunali già espletate, si ritiene corretto per il caso di specie, assumere a comparabile l'atto di CC n. 25 del 22.07.2008: "Sdemanializzazione ed alienazione ultimo tratto della strada comunale "Vecchia Sannicandro Garganico" in proprietà del comune di Apricena in favore del sig. XXXX – valore di alienazione €/m² 0,91".

Si specifica che il valore di alienazione stabilito con delibera di CC n. 25 del 22.07.2008 riguardava una superficie un tempo utilizzata per la transumanza o per recare gli animali al pascolo su terreni di uso civico, pertanto con presenza di massi affioranti. Per tale motivo, il prezzo stabilito è stato comparato ai valori agricoli medi della Provincia di Foggia (Agenzia delle Entrate), stabiliti per il Pascolo.

Considerato che il terreno oggetto di alienazione è una prosecuzione di quanto già alienato con delibera di CC n. 25 del 22.07.2008 e che pertanto lo stesso possa essere comparato ai valori stabiliti con l'anzidetta delibera.

Per quanto sopra, il più probabile valore di mercato del bene in oggetto risulta il seguente:

- *Valore relitto stradale*: sup. presunta m² 11.180,00 * €/m² 0,91 = € 10.173,80

NOTE PRECISAZIONI

Si precisa che fermo restando il valore dell'area di €/m² 0,91, l'importo definitivo sarà rideterminato secondo la superficie definitiva risultante dal frazionamento.

PARERE CONCLUSIVO

In esito a quanto sopra, ai fini della valorizzazione ovvero dismissione a norma dell'art. 58 della legge 112/2008, del relitto stradale di cui all'oggetto, si propone quale valore attuale presunto di mercato l'importo su stimato in: € **10.173,80**.

CONGRUITA'(*)

Secondo la consolidata prassi estimativa, nelle normali valutazioni di stima, la congruita si attesta attorno ad una "forchetta" compresa tra più o meno il 10% del valore stimato.

Pertanto, in applicazione del suddetto "range" si potrà ritenere congruo un valore di stima compreso tra un minimo di € 9.156,42 ed un massimo di € 11.191,18.

* Flavio Paglia, "Stima degli immobili" EPC Libri, Roma 2007.

ONERI E CONDIZIONI

Oltre alle normali clausole contrattuali di rito, si puntualizzano le seguenti specifiche condizioni da applicare al caso di specie:

1. le aree saranno cedute in proprietà nello stato attuale in cui si trovano con gli oneri e le servitù attive e passive esistenti ed in particolare la parte acquirente, per se successori ed aventi causa, accetta l'esistenza del verde posto lungo gli argini e rinuncia a qualsiasi titolo di pretendere la rimozione e/o danni derivanti dallo stesso;
2. gli oneri e le spese della pratica catastale di frazionamento saranno a carico della parte acquirente;
3. per tutto quanto sopra non previsto le parti si regoleranno a norma del codice civile.

NOTE CONCLUSIVE

Resta in capo all'Amm. Comunale l'accettazione o meno della presente perizia e la facoltà di adottare ulteriori valutazioni secondo le proprie decisioni.

Si rimette la presente per il seguito di competenza.

Apricena, 26 Agosto 2024

Il Responsabile del Settore III
Lavori Pubblici, Patrimonio ed Edilizia
Ing. Claudio Cardone