



COMUNE DI OLIENA

Provincia di Nuoro



AREA TECNICA

RELAZIONE DI STIMA DEL CALCOLO VENALE DELLE AREE ESPROPRIATE

Corte dei Conti – Sezione Regionale di Controllo per la Lombardia – Deliberazione n. 915 del 23 Ottobre 2009

Procedimento espropriativo per acquisizione aree per il P.E.E.P zona 167.

Il Tecnico

Geom. Tedde Giovanni

Il Responsabile dell'Area Tecnica

Ing. Ghisu Ivan Francesco

A) ADEMPIMENTI TECNICO AMMINISTRATIVI PREPARATORI ALLA STIMA:**A.1) VERIFICA STATO ATTUALE:**

- Immobili inseriti nel Piano di Fabbricazione del Comune di Oliena approvato con D.P.G.R. n° 209 del 05.07.1976, per la creazione del P.E.E.P., il cui relativo piano è stato approvato con decreto dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica n° 369/U in data 23.03.1982.
- Non esiste nessun tipo di servitù prediali apparenti, quali acquedotti, elettrodotti, gas dotti etc..
- L'intera area è di facile accesso, essendo la stessa confinante con l'asse stradale Nuoro – Oliena e nell'immediata vicinanza è stata prevista la Zona Sportiva Comunale in crso di realizzazione.

A.2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- Individuazione natura del bene da stimare: Immobile censito al catasto terreni nel Comune di Oliena come di seguito elencati:

Comune	Foglio	Mappali	Superficie
Oliena	38	87 parte	Mq. 1.110
Oliena	38	89	Mq. 10.165
Oliena	38	91 parte	Mq. 10.230
Oliena	38	26/a parte	Mq. 1.540
Oliena	38	92 parte	Mq. 3.860
Oliena	38	25 parte	Mq. 13.140
A) Per un totale al Foglio 38 di Mq. 40.045			
Oliena	39	23 parte	Mq. 520
Oliena	39	51 parte	Mq. 8.085
Oliena	39	52 parte	Mq. 510
Oliena	39	53 parte	Mq. 2.806
Oliena	39	54 parte	Mq. 1.409
Oliena	39	91/b parte	Mq. 3.028
Oliena	39	97/a parte	Mq. 1.021
Oliena	39	97/b parte	Mq. 683
Oliena	39	98/a parte	Mq. 1.625
Oliena	39	98/b parte	Mq. 1.024
Oliena	39	92 parte	Mq. 207
Oliena	39	94 parte	Mq. 12
Oliena	39	Strada Comunale	Mq. 460
B) Per un totale al Foglio 39 di Mq. 21.390			
TOTALE COMPLESSIVO A) + B) MQ. 61.435			

A.3) RILEVAMENTO DEL TERRENO:

- Le aree espropriande sono poste alla periferia nord dell'abitato.
- Dagli stati di consistenza, dalla cartografia esaminata e dalla conoscenza indiretta dei luoghi, si desume che le aree ricadono, per intero, all'interno del perimetro urbano, come individuato dal P. di F. del Comune di Oliena e dal piano P.E.E.P. citato al punto (inserire).
- Queste aree confinano a Nord con la strada Provinciale (ceduta nell'anno 1995 all'Amm.ne Comunale di Oliena) Oliena – Dorgali, a Sud con il Piano di Risanamento Bs di Mussudorraui e la Zona Sportiva, a Est con la Zona E (agricola) e a Ovest con la Zona B2 e principalmente presentano: facile accesso, ottima esposizione, giacitura pianeggiante con leggere ondulazioni e senza particolarità di rilievo, natura del terreno di buona consistenza e non presentano difficoltà di edificazione.
- Le aree, ricadendo in zona 167 (piano P.E.E.P.) dello strumento urbanistico, hanno particolare apprezzamento nel mercato locale ai fini di interventi edificatori, in quanto, lo stesso piano avendo caratteristiche attuative, le rende edificabili di fatto. Lo stesso piano P.E.E.P. costituisce un provvedimento a duplice oggetto, in quanto è al contempo approvazione di variante allo strumento

C.so Vittorio Emanuele 4, 08025-Oliena P. IVA e C.F. 00156030918

Tel. 0784/280.200–Fax 0784/280.206 - sito internet: www.comune.olienu.it

urbanistico fondamentale (o di secondo livello) ed approvazione del piano di zona attuativo (o di terzo livello). Si richiama a tal proposito la sentenza n° 11433 del 18.11.1997 con cui la Corte di Cassazione in Sezione Unite ha affermato il principio che il P.E.E.P. non può essere in contrasto con un precedente piano urbanistico, ma ne costituisce attuazione, perché si innesta sul piano che programma la totalità del territorio comunale, che il P.E.E.P. stesso contribuisce solo a modificare.

- Per concludere il sottoscritto estimatore, alla luce di quanto suddetto, considera le aree come edificabili di fatto.

A.4) PREVISIONI DEL PIANO P.E.E.P.:

- Il piano P.E.E.P. comprende le seguenti zone:
 - Zona S1, S2, S3, P1, P2 per la realizzazione di case a schiera, lotto intensivo e lotti con indici di cubatura rispettivamente pari a: 1.40 mc/mq. di superficie; 1.80 mc/mq. di superficie e 1.20 mc/mq. di superficie.
 - Zona C1...C7 destinata ad aree occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.
- Le superficie relative alle aree di cui al punto 1 e 2, sono riportate nel seguente prospetto dove è anche individuata la conseguente volumetria edificabile:

A) AREE PER L'EDIFICAZIONE				
Zona	Superfici	Destinazione di piano	Indici mc/mq.	Cubatura
S1	Mq. 4.240	Casa a schiera	1.40	Mc. 5.936
S2	Mq. 2.730	Casa a schiera	1.40	Mc. 3.822
S3	Mq. 2.650	Casa a schiera	1.40	Mc. 3.710
Totale a1) Mq. 9.620			Totale a2) Mc. 13.468	
P1	Mq. 5.420	Lotto intensivo	1.80	Mc. 9.756
P2	Mq. 8.070	Lotto intensivo	1.80	Mc. 14.526
Totale b1) Mq. 13.490			Totale b2) Mc. 24.282	
Lotto 1	Mq. 620	Lotto	1.20	Mc. 744
Lotto 2	Mq. 600	Lotto	1.20	Mc. 720
Lotto 3	Mq. 600	Lotto	1.20	Mc. 720
Lotto 4	Mq. 620	Lotto	1.20	Mc. 744
Lotto 5	Mq. 650	Lotto	1.20	Mc. 780
Lotto 6	Mq. 630	Lotto	1.20	Mc. 756
Lotto 7	Mq. 670	Lotto	1.20	Mc. 804
Lotto 8	Mq. 640	Lotto	1.20	Mc. 768
Lotto 9	Mq. 610	Lotto	1.20	Mc. 732
Lotto 10	Mq. 600	Lotto	1.20	Mc. 720
Lotto 11	Mq. 600	Lotto	1.20	Mc. 720
Lotto 12	Mq. 600	Lotto	1.20	Mc. 720
Lotto 13	Mq. 630	Lotto	1.20	Mc. 756
Lotto 14	Mq. 660	Lotto	1.20	Mc. 792
Lotto 15	Mq. 670	Lotto	1.20	Mc. 804
Lotto 16	Mq. 730	Lotto	1.20	Mc. 876
Lotto 17	Mq. 640	Lotto	1.20	Mc. 768
Lotto 18	Mq. 770	Lotto	1.20	Mc. 924
Lotto 19	Mq. 630	Lotto	1.20	Mc. 756
Lotto 20	Mq. 650	Lotto	1.20	Mc. 780
Lotto 21	Mq. 610	Lotto	1.20	Mc. 732
Lotto 22	Mq. 600	Lotto	1.20	Mc. 720
Lotto 23	Mq. 600	Lotto	1.20	Mc. 720
Totale c1) Mq. 14.630			Totale c2) Mc. 17.556	
a1) + b1) + c1) Mq. 37.740			a2) + b2) + c2) Mc. 55.306	
B) AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE				
C1	Mq. 2.890	Istruzione	=====	Mc. 3.000
C2	Mq. 2.560	Asilo o scuola materna	=====	Mc. 1.600
C3	Mq. 1.150	Attrezzat inter comune	=====	Mc. 630

C4	Mq. 1.600	Attrezzat inter comune	=====	Mc. 900
C5	Mq. 3.910	Spazi pubblici attrezzat	=====	=====
C6	Mq. 270	Spazi pubblici attrezzat	=====	=====
C7	Mq. 1.350	Spazi pubblici attrezzat	=====	=====
	Mq. 1.560	Parcheggi	=====	=====
	Mq. 8.405	Viabilità	=====	=====
Totale d1) Mq. 23.695		Totale d2) Mc. 6.130		
TOTALE A) + B) Mq. 61.435		Mc. 61.436		

B) PREMESSE:

- Il Comune di Oliena, in forza del Decreto Sindacale n° 1996 del 16.03.1984, ha disposto l'occupazione d'urgenza dei suddetti immobili, necessaria per la realizzazione delle opere attuative del piano P.E.E.P..
- Il suddetto decreto è stato regolarmente notificato a tutti i proprietari o ritenuti tali nei termini di Legge e lo stesso, fissava, la visita per l'immissione in possesso e la redazione dello stato di consistenza per il 18.04.1984.
- In data 09.02.1989 è stato notificato il provvedimento n° 1002 del 08.02.1989 avente come oggetto la determinazione dell'indennità di esproprio provvisoria.
- In data 19.04.1991 è stato ulteriormente notificato il Decreto del P.G.R. n° 542 del 26.03.1991 riguardante l'esproprio delle aree occorrenti, come riportate nel prospetto su specificato e l'indennità di esproprio definitiva.

C) CRITERIO DI STIMA:

- Il criterio di stima usato si riferisce all'art. 39, della legge n° 2359 del 25.06.1985, con la conseguente applicazione della Legge n° 359 del 08.08.1992 art. 5-Bis per il calcolo dell'indennità espropriativa.
- Principalmente è da stabilire e quantificare il valore venale degli immobili, che gli stessi avrebbero in un mercato libero di compravendita. E' consuetudine degli estimatori, fra cui il sottoscritto, utilizzare per la quantificazione suddetta, il metodo del valore di trasformazione, in quanto riconosciuto il sistema più corretto sotto il profilo estimativo, in quanto lascia pochi spazi a fattori impreveduti e di norma assicura un elevato livello di affidabilità.
- La procedura prevede in primo luogo, l'individuazione del valore di mercato, indispensabile per determinare l'ammontare dei ricavi presunti, sulla base di sufficienti e attendibili riferimenti di mercuriali previo computo della superficie commerciale vendibile ed in secondo luogo, la determinazione del coacervo dei costi complessivi gravanti sulla realizzazione dell'opera, da detrarre all'ammontare dei ricavi, per ottenere il valore incognito dell'area.

D) DATI GENERALI DELL'AREA:

- Superficie fondiaria disponibile: Mq. 60.975;
- Indice fondiario stabilito nel piano: In quanto sono fissati n° 3 indice per l'edificabilità e più precisamente 1.20 mc/mq., 1.40 mc/mq., 1.80 mc/mq, per semplificazione di calcolo e per non frazionare le aree, avendo così una disparità di calcolo, è opinione dello scrivente effettuare una media tra i tre valori ottenendo così un indice fondiario pari a 1,46 mc/mq. per tutta l'area.

Volume edificabile:

$$V_e = S_f \times I_f = Mq. 60.975 \times 1.46 \text{ Mc/Mq.} = \text{Mc. } 89.023,5$$

Dove:

- **Ve: Volume edificabile;**
- **Sf: Superficie fondiaria;**
- **If: Indice fondiario**
- La normativa urbanistica precisa che all'interno della superficie edificabile, il piano deve precisare le aree destinate a verde pubblico, strade e istruzione. Nel presente caso le suddette sono già individuate per una quantificazione complessiva pari a mq. 37.280 dato da:

Superficie fondiaria effettiva:

$$Sfe = Sf - Sc = \text{Mq. } 60.975 - \text{Mq. } 23.695 = \text{Mq. } 37.280$$

Dove:

- **Sfe: Superficie fondiaria esecutiva;**
- **Sf: Superficie fondiaria;**
- **Sc: Superficie per istruzione, strade e verde pubblico.**
- Per ottenere il Volume edificabile effettivo basta moltiplicare la Sfe per If effettivo e si ha:

$$Vee: Sfe \times If = \text{Mq. } 37.280 \times \text{Mq. } 1.46 = \text{Mc. } 54.428,8$$

Dove:

- **Vee: Volume effettivo edificabile;**
- **Sfe: Superficie effettiva edificabile;**
- **If: Indice fondiario;**
- Una volta ottenuto il Volume effettivo edificabile si procede con il calcolo per la determinazione della superficie lorda pavimento.
- Premesso che l'altezza minima per i locali abitabili, come da regolamento d'igiene, deve essere pari a mt. 2.70, computando lo spessore della soletta, mediamente cm. 20, per ottenere la Superficie vendibile si dovrà dividere il volume per 2.90 e quindi si ha che:

$$Slp (\text{Superf lorda pavim}) = Vee : \text{Al} = \text{Mc. } 54.428,8 : \text{Mt. } 2.90 = \text{Mq. } 18.768,55$$

Dove:

- **Slp: Superficie lorda pavimento;**
- **Vee: Volume effettivo edificabile;**
- **Al: Altezza lorda;**
- Tale consistenza va ridotta per parti comuni non vendibili, quali gli atrii e ingressi, guardiole, ingombri degli impianti ascensori, scale ecc., che di norma si calcolano assumendo un coefficiente di riduzione della Slp pari a 0,90.
- Tuttavia, esistendo parti edilizie che non vengono compuate ai fini della volumetria edificabile e che pure sono vendibili, quali balconi, terrazze, cantine, soffitte, di norma viene maggiorata la superficie vendibile del 5%, percentuale che tiene conto del ragguaglio di detti prodotti edilizi, rispetto agli appartamenti residenziali.
- Inoltre si dovrà tenere conto dei box che obbligatoriamente dovranno essere realizzati negli spazi destinati a parcheggi e aree di manovra, ai sensi dell'art. 2 della legge 122/1989; quindi si ha:

$$SV = Slp \times 0.90 \times 1.05 = 18.768,55 \times 0.90 \times 1.05 = \text{Mq. } 17.736,27$$

Dove:

- **SV: Superficie vendibile;**

- **Slp: Superficie lorda pavimento.**
- Determinazione numero Box:
 $Nb = Vee : 10 : 25 = 54.428,8 : 10 : 25 = n^{\circ} 218$

Dove:

- **Nb: Numero dei box;**
- **Vee: Volume effettivo edificabile;**
- **10: coefficiente art. 2 Legge 122/1989;**
- **25: Modulo medio superficie di parcheggio;**

E) DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA E DEL RICAVO:

- La determinazione del ricavo comporta a questo punto l'individuazione del valore medio di mercato del prodotto edilizio.
- A titolo esemplificativo oltre all'indagine in luogo, si potrà procedere alla consultazione delle mercuriali settoriali dai quali si ricavano, a titolo esemplificativo, i seguenti valori venali medi ordinari per la zona:

Abitazioni: € 723,04/€ 981,27 mq.;

Box: € 8.779,77 cad.

- Poiché è stato individuato nella zona un valore medio pari a € 852,15, congruente con quanto suddetto e che per i box è congruo un valore pari a € 9.296,22 cad., si ritengono validi i seguenti valori:

Pv (prezzo di vendita) = € 903,80 Mq.;

Box (prezzo di vendita = € 9.296,22 cad.

Calcolo del ricavo:

- $Ra = SV \times Pv = Mq. 17.736,27 \times € 903,80 = € 16.030.040,83$
- $Rb = Nb \times Box = n^{\circ} 218 \times € 9.296,22 = € 2.026.575,96$

Per un totale di € 18.056.616,79

Dove:

- **Ra: Ricavo aree;**
- **Rb: Ricavo Box;**

Determinazione costi di costruzione:

- Si riportano di seguito, per una più completa indagine, i dati relativi all'anno 1991 riguardante il costo base di produzione per gli immobili, stabilito con decreto del Presidente della Repubblica 26.09.1991 (pubblicato sulla G.U. n° 34 del 11.02.1992) che per la Sardegna è pari a € 573,12), dato pienamente confermato anche da numerosi e ricerche effettuate.
- Per i box viene preso in esame un valore pari a € 4.131,66 cad.

Quindi si ha che:

- $Cc = SV \times € 573,12 = Mq. 17.736,27 \times 573,12 = € 9.526.419,77$
- $Cb = Nb \times € 8.000.000 = n^{\circ} 218 \times € 4.131,66 = € 900.700,83$

Per un totale di € 10.427.120,60

Dove:

- **Cc: Costo di costruzione degli immobili**
- **Cb: Costo di costruzione dei Box**

Dalla differenza tra $(Ra+Rb) - (Cc+Cb)$ si ottiene l'importo pari a **€ 7.629.496,19**

Al suddetto importo vanno detratti gli importi relativi agli oneri di urbanizzazione e di concessione così determinati:

Oneri di urbanizzazione:

Costi effettivamente sostenuti dall'Amm.ne da documentazione in atti:

– Ou (oneri di urbanizzazione + spese frazionamenti) = **€ 816.217,78**;

Oneri concessori:

– Oc (oneri concessori) = $Mq. 17.736.27 \times 129,11 \times 0.065 =$ **€ 148.850,31**;

- In conclusione avendo tutti i dati si può procedere al calcolo del valore venale dell'area che è conseguente all'applicazione della seguente formula:

$$VA = \frac{RC - (CC \times 1.37) + (OU \times 1.38)}{1.50}$$

Dove:

- **VA = Valore area edificatoria;**
- **RC = L'ammontare lordo del ricavo;**
- **CC = Costo di costruzione;**
- **OU = Oneri di urbanizzazione;**

Sostituendo si ha che:

$$VA = \frac{€ 18.056.616,79 - (€ 10.427.120,60 \times 1.37) + (€ 965.068,09 \times 1.38)}{1.50}$$

pari a **€ 1.626.445,07** in conto tondo **€ 1.626.445,00**.

F) CALCOLO PREZZO CESSIONE AREA IN PROPRIETA' E IN DIRITTO DI SUPERFICIE:

Volumetria edificabile:	Mc 55.306
Cessione aree in proprietà:	
– Acquisizione aree: € 1.626.445,00 / 55.306 =	€/Mc 29,40
– Urbanizzazioni: € 816.217,78 / 55.306 =	<u>€/Mc 14,75</u>
Totale prezzo cessione in proprietà	€/Mc 44,15 Pari a €/Mc 44,15
Concessione aree in diritto di superficie:	
– Acquisizione aree: $(€ 1.626.445,00 / 55.306) \times 0,6 =$	€/Mc 17,64
– Urbanizzazioni: € 816.217,78 / 55.306 =	<u>€/Mc 14,75</u>
Totale prezzo concessione in diritto di superficie	€/Mc 32,39 Pari a €/Mc 32,39

Per determinare il prezzo unitario riferito al mq di lotto si deve moltiplicare il prezzo riferito al metro cubo edificabile per l'indice di edificabilità fondiaria ovvero:

In Proprietà:

- € 44,15 x 1.2 = **€/mq 52,98**
- € 44,15 x 1.6 = **€/mq 70,64**
- € 44,15 x 2.40 = **€/mq 105,96**

In diritto di Superficie :

- € 32,39 x 1.20 = **€/mq 38,87**

- € 32,39 x 1.60 = **€/mq 51,82**
- € 32,39 x 2.40 = **€/mq 77,74**

Il Tecnico
Geom. Tedde Giovanni

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Ing. Ghisu Ivan Francesco