PERIZIA

La sottoscritta ing. Angela PINTO, nata a Putignano (BA) il 30/07/1975, codice fiscale PNTNGL70H096F, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al N.6172 sez.A, in qualità di Funzionario tecnico dell'Area Organizzativa III del Comune di Monopoli, redige la seguente perizia di stima dell'immobile censito in catasto in Monopoli al fg.29 p.lla 178.

Perizia di stima

La particella n.178 del fg. 29 è stata interessata da procedimento espropriativo con la deliberazione di CC n. 281 del 14/12/1981 che disponeva il vincolo preordinato all'esproprio e la pubblica utilità dell'opera afferente la realizzazione delle strade di accesso alle palazzine I.A.C.P. Essa deriva dalla particella 7 (parte) da cui – giusta verbale di occupazione e di consistenza del 20/04/1982 sono state staccate due porzioni di cui una (quella a sud) è confluita, appunto, nella 178 (cfr allegato 2).

A Per quanto attiene i valori unitari utilizzati nella stima occorre effettuare una prima determinazione della tipizzazione urbanistica delle singole superfici sulla base del vigente PUG (cfr allegato 3) per poi passare, successivamente, alla identificazione dei corrispondenti più probabili valori di mercato delle aree a diversa destinazione.

A.1 Determinazione della tipizzazione urbanistica delle superfici oggetto di contenzioso:

La particella **178,** è interessata da tre differenti tipizzazioni dello strumento urbanistico generale. Più precisamente i complessivi mq 2.126 (cfr allegato 1), per intero occupati da strada esistente (cfr allegato 4) sono suddivisi in tre porzioni caratterizzate da un differente regime

conformativo:

1. mq 1406 tipizzati ex art. 11/P bis delle NTA del PUG "*contesti urbani consolidati a media densità"* ed ex art. 41/P, comma 41.04, "*viabilità e fascia di rispetto*";
2. mq 107 tipizzati ex art. 27/P delle NTA del PUG in "*contesti per servizi di nuovo impianto" ed* ex art. 41/P, comma 41.04, "*viabilità e fascia di rispetto*";
3. mq 613 tipizzati dall'art.16/P delle NTA del PUG "*contesti urbani esistenti consolidati per servizi pubblici a standard di quartiere*" ed ex art. 41/P, comma 41.04, "*viabilità e fascia di rispetto*";

A.2) Identificazione dei più probabili valori unitari di mercato delle aree a differente destinazione urbanistica:

Per quanto attiene le aree tipizzate a servizi esistenti, il riferimento più idoneo ad identificarne il valore di mercato risulta quello corrispondente alla delibera di G.C. n. 577 del 18/05/1990 e cioè £ 18.000/mq. Detta delibera, infatti, porta in allegato una perizia di stima per le aree individuandone "*il valore unitario riferito al mq, in analogia ai prezzi praticati nella zona per aree con uguale destinazione urbanistica*". Detto valore deve essere attualizzato considerando la rivalutazione monetaria fino alla data odierna. Effettuati i corrispondenti ragguagli, il valore unitario delle aree ad oggi può essere stimato, in euro, non superiore a 18,00/mq.

In relazione alle aree tipizzate a "*contesti urbani consolidati a media densità*" e "*viabilità e fascia di rispetto*" al fine della determinazione del più probabile valore di mercato, diviene rilevante il punto 41.04 dell'art.41/P delle norme tecniche di attuazione del PUG/P che testualmente stabilisce:

"*le strade esistenti, urbane ed extraurbane, per le quali non sono previsti interventi significativi non sono individuate negli elaborati progettuali del PUG/P; la relativa superficie non genera, comunque, alcuna edificabilità, né pubblica, né privata*". In buona sostanza, queste aree devono essere assimilate ad aree nude, prive di suscettività edificatoria il cui valore non può essere superiore al valore di mercato di aree agricole di buona qualità ovvero superiore a quello di altre aree recentemente acquisite dal Comune di Monopoli in seguito a procedure espropriative per aree a destinazione di viabilità pubblica (cfr. progetto per il riassetto dei liberi accessi al mare).

Per analogia uguale valutazione si applica a tutte le aree costituenti strade esistenti, anche se parzialmente ricadenti nelle tipizzazioni PUG "*contesti urbani esistenti consolidati per servizi pubblici a standard di quartiere*" o *contesti urbani esistenti consolidati per servizi pubblici a standard di quartiere*".

Sia che si faccia riferimento ad una coltura agricola di ottima qualità in ambito monopolitano, sia che si faccia riferimento ai più probabili valori di mercato di aree a destinazione *"viabilità"* così come rivenienti dai recenti interventi di infrastrutturazione della pubblica Amministrazione, la stima unitaria - tenuto conto della presenza di invarianti strutturali a prevalente valore paesistico ambientale che comprimono significativamente le possibilità di uso di quella parte di territorio – non può superare per la zona di interesse il valore di euro 10,00/mq.

Per quanto attiene alle aree destinate a "*contesti per servizi di nuovo impianto*" il Comune di Monopoli ha alienato in zone prossime a quelle oggetto di vertenza, aree pubbliche (località Pagano) su cui la norma

urbanistica consente l'edificazione a connotazione privata senza porre ulteriori oneri posti in capo al privato, cioè in condizioni ordinarie. Per le aree già alienate dal Comune la suscettività edificatoria risultava 10 volte superiore a quella di cui si discute (i.e. superficie utile lorda edificabile per mq di terreno=1mq a fronte di una suscettività edificatoria pari a 0,1mq per le aree oggetto di vertenza). La transazione effettuata dal Comune per terreni con capacità edificatoria pari a 10 volte di cui si tratta si è attestata su di un valore unitario pari a euro 580/mq.

Conseguentemente - essendo il criterio di stima riferibile al reddito ritraibile dall'operazione economica di realizzazione e collocazione sul mercato delle volumetrie espresse dagli indici territoriali in ragione della potenzialità edificatoria delle aree - per determinare il valore unitario delle aree di cui trattasi, è sufficiente effettuare una semplice operazione di "proporzione lineare" tra il valore di mercato e la volumetria realizzabile per unità di superficie.

Il valore di partenza delle aree di cui trattasi ai fini della stima si dovrà quindi attestare sul valore di 1/10 di quello determinato dalle transazioni effettuate dal Comune (ciò in ragione dei rapporti tra le due differenti suscettività edificatorie) e, quindi, euro 580/mq : 10= euro 58,00/mq. Inoltre detto valore deve subire un abbattimento del 25% in ragione degli specifici oneri che la norma urbanistica pone su dette aree in forza dell'art. 27/P delle NTA del PUG. Si tratta di oneri di cessioni di aree private in favore della pubblica amministrazione ai fini di realizzazione di *standard* pubblici, che portano a cessioni compensative che raggiungono anche il 70% della superficie complessiva di intervento. Conseguentemente, l'indennità unitaria per le

aree a "*contesti per servizi di nuovo impianto*" ammonta a: € 58x0,75= 43,5 €/mq.

Sintetizzando, in ragione delle differenti tipizzazioni, si possono identificare i più probabili valori di mercato per superfici unitarie così come di seguito indicato:

- "*contesti urbani esist. consolidati per serv. pubblici a standard di quartiere*": Euro 18,00/mq;
- "*contesti urbani consolidati a media densità*" e "*viabilità e fascia di rispetto*": Euro 10,00/mq;
- "*contesti per servizi di nuovo impianto*": Euro 43,50/mq.

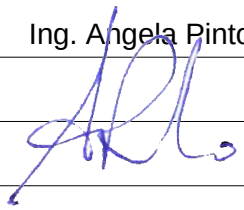
B Identificate le quantità superficiarie e le incidenze unitarie diviene possibile addivenire ad una quantificazione complessiva per le aree di cui trattasi per semplice prodotto delle quantità corrispondenti e somma complessiva, che viene differenziata con riferimento alla particella 178 rispetto alle altre, riconducibili alla ex 209, secondo quanto riportato nella tabella che segue:

Particella 178

Destinazione Urbanistica	Estensione (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Complessivo (€)
"contesti urbani consolidati a media densità" e "viabilità e fascia di rispetto"	1406	€ 10,00	€ 14.060,00
"contesti per servizi di nuovo impianto" e "viabilità e fascia di rispetto"	107	€ 10,00	€ 1.070,00
"contesti urbani esistenti consolidati per servizi pubblici a standard di quartiere" e "viabilità e fascia di rispetto"	613	€ 10,00	€ 6.130,00
		Totale	***€ 21.260,00***

Conseguentemente il valore delle aree, anche ove identificato secondo il regime conformativo impresso a quella parte di territorio dal nuovo PUG, approvato in via definitiva con la Delibera di Consiglio Comunale n.68 del 22.10.2010 corrisponde, arrotondato per eccesso, ad **€ 21.260,00** (in lettere euro ventunomila duecentosessanta/00).

Allegati

1. Visura catastale storica fg.29 part.178
2. Dimostrazione di frazionamento prot.26 del 23/02/1987
3. Stralcio PUG dell'area di interesse su mappa catastale
4. Stralcio ortofoto dell'area di interesse su mappa catastale

Ing. Angela Pinto