

PERIZIA TECNICA DI STIMA

Per la determinazione del valore di mercato di parte di terreno ubicato nel Comune di Carapelle al Foglio n. 6 in zona D1 del vigente PRG.

PREMESSA

Il sottoscritto Architetto Giovanni Passiante, nella qualità di responsabile dell'Ufficio tecnico del comune di Carapelle, redige d'ufficio la presente perizia tecnica di stima che riguarderà parte di terreni relativi al "PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA AI SENSI DELL'ART 21 DELLA LEGGE REGIONALE PUGLIA 56/80 DI AREE DA DESTINARE AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI TIPO ARTIGIANALE IN ZONA "D1" DEL VIGENTE P.R.G.", presentato dalla azienda COOP. O.P. NATURA DAUNA in data 18/07/2022, prot. 5717.

Il comune di Carapelle è dotato di Piano Regolatore Generale con relative Norme Tecniche di Attuazione e Regolamento Edilizio approvato definitivamente con deliberazione della Giunta Regionale n.4099, in data 27/09/1995.

In particolare, nella zona definita come "D1" esistono impianti industriali realizzati precedentemente all'approvazione del PRG (tuttora vigente) ed aree attualmente libere.

Nella zona omogenea D1 del vigente PRG, è possibile realizzare attività produttive connesse alla trasformazione dei prodotti agricoli, nonché impianti di tipo artigianale. Gli interventi edilizi, sono subordinati all'approvazione di piani di lottizzazione di iniziativa pubblica o privata, con la cessione gratuita al comune, ai sensi dell'art.45 delle NTA allegate al vigente PRG, di aree per la realizzazione di standard.

Il Piano di lottizzazione proposto dalla azienda COOP. O.P. NATURA DAUNA, sarà realizzato a ridosso della S.P. 79 Carapelle – Ortona.

Il Piano prevede la realizzazione di interventi edilizi in ampliamento dell'attuale attività produttiva, su un unico lotto, mediante l'accorpamento di due aree distinte, di cui una già oggetto di piano lottizzazione presentato dalla società ITALCASA s.r.l. con convenzione stipulata in data 17/03/2010 rep. 1533, registrata a Cerignola in data 31/03/2010 al n. 43, allegata alla presente, che risulta ormai decaduto per mancata realizzazione degli interventi in 10 anni dalla stipula della convenzione predetta..

Il piano presentato da ITALCASA obbligava il proponente alla cessione gratuita di aree per la realizzazione standard urbanistici in favore del comune di Carapelle, che solo in minima parte ha realizzato.

L'estensione complessiva del Piano di lottizzazione proposto da COOP. O.P. NATURA DAUNA, ha Superficie Territoriale (S.t.) di mq 87.381,00, con 7.950,00 mq destinati a verde pubblico e parcheggi da cedere al Comune, ed una superficie fondiaria (Sf) pari a 79.431,00 mq.

Il Piano di lottizzazione prevede la cessione delle aree a standard con la contestuale monetizzazione di parte di terreno ubicato all'interno dell'Area 2 e dell'Area 1, attualmente di Si è proceduto a stimare l'intera area di proprietà comunale pari a 12.073,00 mq (costituiti dalle particelle 2666,2680,2693 e 2975) dalla quale poi è stata scomputata l'area che sarà acquistata dal lottizzante.

IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Oggetto della presente perizia di stima sono alcuni appezzamenti di terreno, ubicati nel Comune di Carapelle in zona D1 del vigente PRG, distinti al N.C.T. al foglio n. 6 p.lle 2667-2675-2673-2676-2677-2685-2686-2687-2688-2689 aventi superficie complessiva pari a 2.378,00 mq e parte delle p.lle 2669-2670-2671-2672-2682-2683-2684-2680-2690 aventi superficie complessiva pari a 4.667,00mq (per complessivi mq 7.045).

La stima del valore di mercato riguarderà le aree ricadenti al Foglio 6, p.lle 2666-2680-2693-2975 aventi superficie complessiva pari a mq. 12.073,00.

Il piano di lottizzazione prevede la cessione gratuita, per una superficie di mq. 7.045,00 per standard (porzione delle 7.950,00 mq da cedere, mentre la p.lle 2973 di 905 mq resta di proprietà del comune). L'importo del valore di mercato del terreno derivante dalla presente stima verrà valutato sull'intera superficie di mq. 12.073,00 e l'importo di acquisto sarà determinato tra totale stimato di mq. 12.073,00 meno le aree da cedere gratuitamente (mq 12.073,00 sup. totale – mq sup. da cedere 7.045,00 = mq. **5.028,00**) come meglio esplicitato nelle tabelle allegate.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli appezzamenti di terreno di proprietà della azienda COOP. O.P. NATURA DAUNA, e di proprietà del Comune di Carapelle, sono ubicati sulla strada provinciale n.79 che collega il comune di Carapelle al comune di Ortona e distano circa un chilometro dal centro abitato di Carapelle; Le particelle vengono riportate al catasto terreni al foglio n.6.

Gli immobili dal punto di vista urbanistico ricadono all'interno della "zona D1 – Zona per attività produttive connesse alla trasformazione dei prodotti agricoli e per impianti produttivi di tipo artigianale" di cui all'art. 45 delle NTA allegate al PRG vigente nel comune di Carapelle.

In tale zona le norme tecniche prevedono la realizzazione di edifici ed impianti per:

- *lo stoccaggio di prodotti agricoli;*
- *la commercializzazione dei prodotti agricoli;*
- *i servizi reali alle imprese agricole, nonché delle attività connesse compresi gli insediamenti artigianali;*

L'esecuzione degli interventi edilizi è subordinata all'approvazione di un piano di lottizzazione di iniziativa pubblica e/o privata (S.U.E.).

I parametri urbanistici per il settore I sono:

lotto minimo di intervento 2.000,00mq

lft: 0,8mc/mq

Hmax: 10,00m

Q: 1/3

Area per assolvimento standards: 10% della superficie territoriale.

Il terreno, che risulta essere pianeggiante, confina con strada pubblica e con altri appezzamenti di terreno di altre proprietà.

DATI METRICI - CONSISTENZA

Di seguito si riportano i dati relativi alle superfici. Si precisa che, con specifico riferimento ai dati forniti per l'immobile in oggetto, risultano le seguenti consistenze:

TABELLE delle P.IIe oggetto di stima/cessione/acquisizione

TERRENO DA ACQUISIRE DAL COMUNE			
Foglio	P.IIa	Porzione da cedere	
6	2693		128
6	2666		4406
6	2680		5439
6	2975		2100
			12073 mq

P.IIe che da cedere al Comune di Carapelle

Foglio	P.IIa	Mq	Porzione da cedere		Sup. restante
			p.IIa/B		p.IIa/A
6	2667	818		818	
6	2669	2419		530	1889
6	2670	2253		465	1788
6	2671	2234		490	1744
6	2672	1321		237	1084
6	2682	939		285	654
6	2683	2199		600	1599
6	2684	2166		660	1506
6	2690	3379		1070	2309
6	2680	5439		330	5109
			Porzione da cedere		
6	2675	272		272	
6	2673	210		210	

6	2676	201		201
6	2677	84		84
6	2685	130		130
6	2686	186		186
6	2687	172		172
6	2688	75		75
6	2689	230		230
				7045 mq
p.lla già ceduta				
6	2973	905		905
TOTALE TERRENO DA CEDERE POST LOTTIZZAZIONE				
				7950 mq

TERRENO DA MONETIZZARE 12.073 - 7.045	
(differenza tra terreno acquisito e terreno ceduto)	
5028 mq	

PROCEDIMENTO DI STIMA

Per la determinazione del valore di mercato, si è proceduto mediante l'applicazione del metodo della stima comparativa in quanto tale metodologia costituisce lo strumento di valutazione più efficace per la stima dei valori di mercato avendo la disponibilità di dati del mercato immobiliare locale (prezzi di compravendita e caratteristiche immobiliari). Inoltre, si è tenuto conto del valore delle precedenti compravendite di lotti ubicati nella medesima zona e venduti nelle stesse condizioni di mercato.

Da un'indagine di mercato e dai dati acquisiti, si può affermare che il prezzo per metro quadrato di superficie di un appezzamento di terreno ubicato nelle vicinanze del centro abitato e con potenziale edificatorio per impianti produttivi come indicato nelle norme tecniche allegate al PRG vigente, il valore di mercato per mq. Più attendibile è confermato tra i 6,00€/mq ed i 12,00€/mq in base a dimensioni e caratteristiche dei lotti.

Si è preso pertanto in considerazione il massimo tra i due valori di stima che risulta pari a 12,00€/mq.

Applicando la differenza tra terreni da acquistare e terreni da cedere al Comune di Carapelle, il valore di mercato complessivo del terreno da acquistare scaturisce dal presente calcolo: €/mq 12,00x5.028,00 mq = € 60.336,00 (diconsi euro sessantamilatrecentotrentasei/00)

CONCLUSIONI

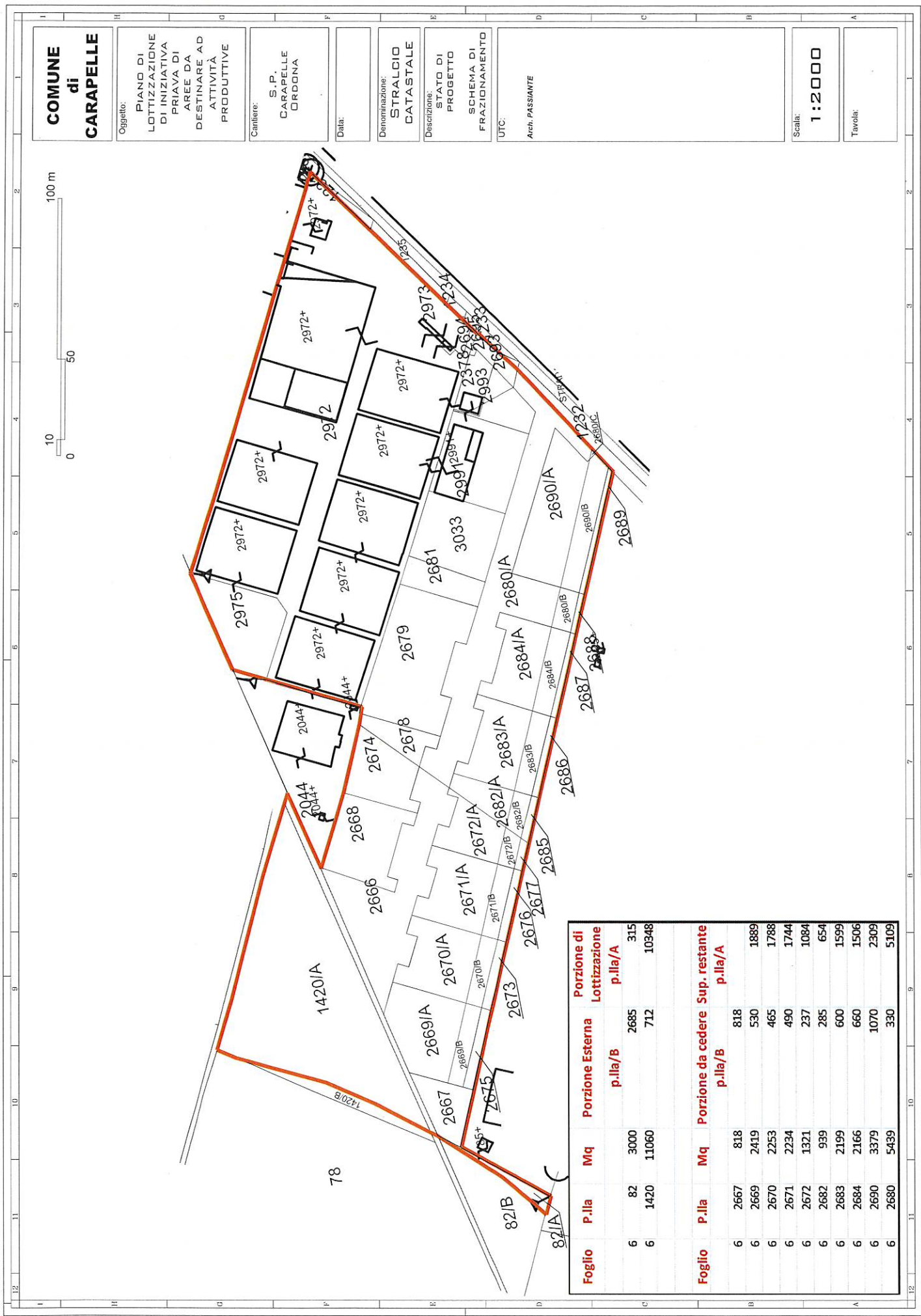
Il sottoscritto perito esprime il parere che gli appezzamenti di terreno ubicati a Carapelle su Strada Provinciale n. 79 Carapelle-Ortona per complessivi 5.028,00 mq pari alla differenza tra le aree acquisite e le cedute dal sig. Matteo Sgarro sia pari a circa 60.000,00 €.

Si allega alla presente lo schema di Frazionamento.

Carapelle, lì 22/10/2022

Il responsabile dell'UTC
Arch. Giovanni Passiante





COMUNE di CARAPELLE

Oggetto: PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA DI AREE DA DESTINARE AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Cantiere: S. P. CARAPELLE ORDONA

Data:

Denominazione: STRALCIO CATASTALE

Descrizione: STATO DI PROGETTO SCHEMA DI FRAZIONAMENTO

UTC: Arch. PASSIANTE

Scala: 1:2000

Tavoli:

Foglio	P.lla	Mq	Porzione di Lottizzazione	
			p.lla/B	p.lla/A
6	82	3000	2685	315
6	1420	11060	712	10348

Foglio	P.lla	Mq	Porzione da cedere	
			p.lla/B	Sup. restante p.lla/A
6	2667	818	818	
6	2669	2419	530	1889
6	2670	2253	465	1788
6	2671	2234	490	1744
6	2672	1321	237	1084
6	2682	939	285	654
6	2683	2199	600	1599
6	2684	2166	660	1506
6	2690	3379	1070	2309
6	2680	5439	330	5109