

Al Comune di Castelsantangelo sul Nera (MC)
Piazza S. Spirito, 1
62039 CASTELSANTANGELO SUL NERA (MC)
PEC: comune.castelsantangelo.mc@legalmail.it

OGGETTO: UREV Sisma 2016 - Richiesta di consulenza per la stima dell'indennità di occupazione delle aree per la realizzazione di soluzioni abitative di emergenza (S.A.E.), ai sensi degli artt. 49 e 50 del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 - Ampliamento dell'area ubicata in località Gualdo, già oggetto di valutazione

Premessa

Il Comune di Castelsantangelo sul Nera - Settore III – Urbanistica, Edilizia e Lavori Pubblici, con nota prot. 1161 del 15/02/2017 aveva richiesto alla Direzione Provinciale di Macerata una perizia di stima per la determinazione dell'indennità di esproprio ed occupazione temporanea (ex artt. 49 e 50 D.P.R. 327/2001) di alcuni terreni destinati ad accogliere le soluzioni abitative di emergenza (S.A.E.) rese necessarie a seguito degli eventi sismici del 2016, tra le quali era ricompresa un'area ubicata in località Gualdo.

Con nota prot. 13669 del 22/05/2017 questo Ufficio aveva trasmesso la relazione di stima con cui la Direzione Provinciale di Macerata aveva valutato l'area in argomento, applicando alla stessa un valore unitario pari ad €/m² 0,85.

Con successiva nota prot. 4809 del 29/05/2017 l'Ufficio Sisma di codesta Amministrazione, preso atto che in fase di lavorazione si era reso necessario individuare nuove aree per consentire all'impresa affidataria dei lavori di poter depositare temporaneamente la terra e roccia da scavo, aveva richiesto la determinazione dell'indennità di occupazione temporanea delle particelle catastali individuate con Ordinanza Sindacale n. 171 del 02/05/2017 di seguito descritte.

Oggetto di valutazione

L'area in argomento è situata a circa 3,5 km dal centro storico del comune di Castelsantangelo sul Nera ed è ubicata in aderenza all'area già oggetto della precedente stima. Possiede accesso diretto sia dalla Strada Provinciale 136 - Pian Perduto, a cui risulta adiacente, sia dalla strada che conduce alla località Spina di Gualdo.

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

Ha un'estensione complessiva di mq 1.580,00, sufficienti condizioni ecopedologiche, conformazione ottima e giacitura media. Presenta inoltre esposizione e caratteristiche idrologiche ottime.

Le particelle in argomento risultano censite presso gli atti N.C.T. del Comune di Castelsantangelo sul Nera con i seguenti identificativi e dati censuari. Le ditte proprietarie inserite in tabella sono state verificate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castelsantangelo sul Nera:

Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC) - Località Gualdo						
N.	Foglio	Particella	Qualità	Superficie totale	Superficie da occupare / espropriare	Proprietà
1	23	245	seminativo	580,00	580,00	I.D.S.C. DELLA DIOCESI D I CAMERINO - SAN SEVERINO MARCHE CON SEDE IN CAMERINO
2	23	279	seminativo	490,00	490,00	FALCUCCI Margherita
3	23	280	seminativo	400,00	400,00	PIERGIOVANNI Maddalena
4	23	366	seminativo	60,00	60,00	PIERGIOVANNI Maddalena
5	23	281	seminativo	30,00	30,00	CAPOCCI Carlo
6	23	367	seminativo	20,00	20,00	CAPOCCI Carlo
TOTALE SUPERFICIE				1.580,00	1.580,00	

In base al vigente strumento urbanistico, approvato definitivamente in adeguamento al P.P.A.R, P.T.C. e P.A.I. con delibera CC n. 31 del 15/10/2016, l'intera area è compresa in *zona agricola E2 (aree agricole di salvaguardia)*, normata dall'art. 30 delle N.T.A.

Determinazione indennità di esproprio ed occupazione

Ai fini della determinazione dei valori unitari dell'indennità di esproprio, si rimanda la lettura della precedente stima trasmessa con nota prot. 13669 del 22/05/2017.

Di seguito la tabella riepilogativa dei valori ricercati:

Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC) - Località Gualdo							
N.	Foglio	Particella	Superficie da occupare / espropriare	Tipologia cespite e Articolo di legge utilizzato per la stima DPR 327/2001	Valore unitario di esproprio area determinato in stima (€/mq)	Indennità di esproprio area determinata in stima (euro)	Indennità di occupazione annua 1/12 x Indennità Esproprio (euro)
1	23	245	580,00	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)	0,85	€ 493,00	€ 41,08
2	23	279	490,00	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)	0,85	€ 416,50	€ 34,71
3	23	280	400,00	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)	0,85	€ 340,00	€ 28,33
4	23	366	60,00	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)	0,85	€ 51,00	€ 4,25
5	23	281	30,00	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)	0,85	€ 25,50	€ 2,13
6	23	367	20,00	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)	0,85	€ 17,00	€ 1,42
TOTALE SUPERFICIE			1.580,00				

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

Come noto, in caso di aree non edificabili, qualora il terreno oggetto di esproprio sia utilizzato per scopi agricoli, il D.P.R. 327/2001 (art. 40 comma 4 e art. 42) prevede anche una “indennità aggiuntiva”. Tale indennità compete al proprietario coltivatore diretto o anche al fittavolo, mezzadro, ecc., qualora “*sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte il fondo direttamente coltivato, da almeno un anno...*”. Sarà cura dell’amministrazione espropriante l’individuazione di tale indennità aggiuntiva, determinata dalla suddetta norma in misura pari al valore agricolo medio (VAM) corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata.

La stima è stata eseguita nel presupposto che gli immobili siano liberi da pesi, vincoli e pregiudizi di qualsiasi genere ed è finalizzata a rispondere al quesito formulato dalla committenza con l’incarico conferito, pertanto non è consentito ogni ulteriore impiego.

IL COORDINATORE UREV

Roberto Familume

Firmato digitalmente

IL DIRETTORE REGIONALE

Rossella Rotondo

Firmato digitalmente

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale delle Marche – Via Palestro, 15 – 60122 Ancona

Tel. 071 2274 534-550-363-414 – Fax 0650763455

e-mail: dr.marche@agenziaentrate.it – PEC: dr.marche.gltpec@pce.agenziaentrate.it