



PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVI IMPIANTI SPORTIVI E SPAZI PUBBLICO - RICREATIVI IN CODIGORO

Progetto Preliminare Adeguamento alle osservazioni

PROGETTO ARCHITETTONICO

Arch. Sergio Vendrame
Arch. Emanuela Barro
Arch. Marco Munarin

PRIME INDICAZIONI SICUREZZA

Ing. Lino Pollastri

COLLABORATORI

Arch. Matteo Zambon
Arch. Margherita Dal Vera
Dott. Massimiliano Mattiello

VISTO:

Direttore Tecnico
Arch. Mario Zuccotti

R.U.P.

Arch. Alessandro Ghirardini

PIANO PARTICELLARE E PERIZIA DI STIMA PER L' ESPROPRIO

DATA: Dicembre 2015

SCALA:

REVISIONE:

Percorso file

ALL.

G



MATE Soc. Coop.va
C.F./P.IVA 03419611201
pec mateng@legalmail.it
mateng@mateng.it

Sede legale e operativa
Via S. Felice 21
40122 Bologna (BO)
T +39 051 29 12 911
F +39 051 23 97 14

Sede operativa:
Via Treviso 18
31020 S. Vendemiano (TV)
T +39 0438 41 24 33
F +39 0438 42 90 00

Premessa

Con Determinazione n. 327 del 31.07.2015 del Responsabile del Settore Servizi Tecnici, il Comune di Codigoro ha conferito a MATE S.C. l'incarico di redazione del presente "Progetto Preliminare per la Realizzazione di nuovi impianti sportivi e spazi pubblico ricreativi in Codigoro", alle condizioni e modalità specificate nel medesimo documento.

L'intervento consiste nella riqualificazione di una ampia area urbana, a ridosso del centro storico e strettamente collegata alla piazza principale del Comune, mediante la demolizione degli edifici esistenti, la costruzione di una nuova palestra e di spazi a carattere sportivo esterni, nonché di parcheggi pubblici, aree a verde attrezzato e di uno spazio polifunzionale.

L'area interessata dal progetto è di 13.697 mq. ed è attualmente in proprietà dell'Istituto Salesiano della Beata Vergine di San Luca.

Il progetto preliminare, completo di piano particellare di esproprio, sarà posto a base della dichiarazione di pubblica utilità, preordinata all'esproprio delle aree da parte dell'Amministrazione Comunale.

Perizia di stima per l'esproprio

La stima del valore di esproprio può essere determinata sulla base del valore catastale del bene che si compone sostanzialmente di due parti: una piccola area all'estremo nord del compendio da espropriare ed un'area maggiore, che comprende anche i due edifici costituiti dalla palestra e dallo spogliatoio.

Il Valore Agricolo Medio per le aree a seminativo relative alla Regione agraria 2 – Bonifica Ferrarese Occidentale, ammonta ad €/ettaro 24.500.

Il terreno privo di edifici ha una dimensione di 25 mq, pari ad ettari 0.00.25.

Il Valore Agricolo Medio risulta quindi pari a:

$$\text{Ha } 0.00.25 \times 24.500 \text{ €/Ha} = \text{€ } 61,25$$

Tale valore è da intendersi al netto di eventuali edifici insistenti sul terreno.

Nel caso di terreni destinati a servizi, il valore viene normalmente assunto pari a 3 o 4 volte il VAM.

Nel caso in oggetto, assumendo un moltiplicatore pari a 3, il valore ammonta a:

$$\text{€ } 61,25 \times 3 = \text{€ } 183,75$$

A tale importo deve essere aggiunto il valore degli edifici esistenti sull'area.

Il subalterno unico che li contiene è descritto catastalmente come:

Foglio 84, Mappale n. 28 sub 12, categoria D/6, Rendita € 17.988,00

e comprende palestra e spogliatoio.

Il valore catastale degli immobili succitati ammonta a :

$$\text{€ } 17.988,00 \times 65 \times 0.90 = \text{€ } 1.052.298,00$$

Stante lo stato di conservazione degli edifici, il fatto che la maggior parte dell'area è costituita da area scoperta e la condizione del mercato immobiliare dell'area, tale valore appare non adeguato al valore venale del bene, che può essere determinato decurtandolo del 62,5%, da cui:

$$\text{€ } 1.052.298,00 \times 0.375 = \text{€ } 394.611,75$$

Il valore totale degli immobili, sommando il valore del terreno al valore degli edifici, ammonta quindi a:

$$\text{€ } 183,75 + \text{€ } 394.611,75 = \text{€ } 394.795,50 \text{ (approssimato ad € } 395.000,00)$$

D'altro canto, il valore venale del terreno, tenuto conto della presenza degli immobili esistenti (edifici e sistemazioni esterne), destinati alla demolizione, può essere sinteticamente determinato in 27 €/mq. Il valore dell'area, secondo questa seconda analisi, ammonta quindi a:

$$\text{mq } 13.697 \times 27 \text{ €/mq} = \text{€ } 369.819,00$$

comunque in via cautelativa si assesta il valore ad € 395.000,00

Dai due valori sopra esposti, appare congruo attribuire agli immobili destinati all'esproprio un valore di € 395.000,00.

N° d'ordine	DITTA INTESTATARIA CATASTALMENTE	MAPPALI			SUPERFICIE TOTALE	QUALITA'	RENDITA (Euro)	SUPERFICIE DA ESPROPRIARE
		N° Foglio	N° Mappale	Sub	mq		€	mq
1	ISTITUTO SALESIANO DELLA BEATA VERGINE DI SAN LUCA con sede in BOLOGNA	84	28	12	13.672,00	ENTE URBANO	€ 17.988,00	13.672,00
2	BENE COMUNE NON CENSIBILE*	84	2219		25,00	ENTE URBANO		25,00
SOMMANO					13.697,00			

* Dagli atti reperiti non si risale alle ditte intestatarie catastalmente del bene comune; considerati la posizione e l'attuale utilizzo del mappale, si può desumere che sia proprietà dell'Istituto Salesiano dell Beata Vergine di San Luca con sede in Bologna

