

# COMUNE DI CORTONA

PROVINCIA DI AREZZO

DOCUMENTAZIONE RELATIVA AD ACQUISIZIONE SANANTE  
AREE IN CAMUCIA - VIA REGINA ELENA E VIA LAURETANA



LM&P architetti associati

Luca Lunghini

Gian Paolo Meozzi

Stefano Pieroni



RELAZIONE DI STIMA

Committenza:

Ottobre 2022

**COMUNE DI CORTONA**

Piazza della Repubblica 1 - 52044 CORTONA (AR)  
Tel. +39.0575.6371 - [www.comunedicortona.it](http://www.comunedicortona.it)

**LM&P architetti associati**

Luca Lunghini Gian Paolo Meozzi Stefano Pieroni  
Via dell'Esse 40 - CORTONA (AR) TeleFax +39.0575.62627 e.mail: [info@LMParchitetti.it](mailto:info@LMParchitetti.it)





## **Premessa**

La presente relazione ha lo scopo di individuare il corretto valore delle porzioni di immobili di proprietà privata lungo via Regina Elena e via Lauretana a Camucia interessate a procedura di acquisizione sanante.

La documentazione prodotta a tale scopo si compone di:

- questa relazione descrittiva;
- un elaborato grafico che permette di individuare con immediatezza le aree interessate rappresentate sulla mappa catastale, nonché le singole particelle soggette all'acquisizione ed i relativi dati catastali;
- un elaborato riepilogativo contenente l'elenco delle ditte coinvolte come risultanti dai registri catastali, i relativi dati, la quota parte da acquisire su ciascuna particella.

Per completezza copia delle visure di tutte le particelle interessate viene trasmessa in formato pdf in allegato alla documentazione inviata tramite PEC.

## **Inquadramento Urbanistico e descrizione dei luoghi**

Le aree ricadono all'interno del perimetro del centro abitato della frazione di Camucia. Catastalmente si trovano tutte nel foglio 215 del comune di Cortona.

Nel vigente Regolamento Urbanistico (RU) le aree interessate su Via Lauretana e Viale Regina Elena sono principalmente individuate quali aree di viabilità; vi sono poi strette fasce corrispondenti a zone di saturazione (sottozone B.1, B.2 e B.3). Le volumetrie derivanti dagli indici di fabbricabilità delle varie sottozone sono stati dovunque ampiamente utilizzati e non esistono margini di nuova edificabilità.

Va detto inoltre che di fatto tali aree, se non occupate dalla strada, sono già totalmente utilizzate per il transito pedonale pubblico e che circa 35/40 anni fa sono state oggetto di opere da parte del comune che le ha definitivamente configurate quali spazi ad uso pubblico (marciapiedi, con relativi arredi ed alberature).

## **Criteri di valutazione**

Ai fini della valutazione delle indennità di acquisizione vengono utilizzati i criteri di cui al Testo unico in materia di espropriazione per pubblica utilità (D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 e s. mm.ii.) che indica di calcolare l'indennità direttamente sulla base del valore venale del bene, nonché

ulteriore metodo che invece si basa sul valore del bene a cui il terreno è pertinenziale. Il calcolo eseguito con due modalità permetterà di avere un metro di confronto utile a stabilire l'attendibilità del valore così ottenuto.

Partendo quindi dal calcolo classico, utilizzando il valore venale del bene, considereremo il fatto che nel nostro caso trattasi di terreni in aree di completamento che però hanno esaurito la loro potenzialità edificatoria e quindi, pur non essendo puramente agricoli, non possono nemmeno essere considerati edificabili. Per le aree agricole l'osservatorio dell'Agenzia delle Entrate individua il valore medio anche di parchi e giardini, che è appunto la destinazione in effetti più vicina a quella che dovevano avere tali aree prima di diventare spazi di transito pedonale aperti al pubblico. Nell'Osservatorio il comune di Cortona fa parte della regione agraria 6°, colline della Valdichiana Est, della Provincia di Arezzo; il valore medio attribuito ai parchi e giardini è di € 80'000,00 ad ettaro, quindi € 8,00 a mq.

Secondo l'altro metodo di calcolo, prendendo spunto dalle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" dell'Agenzia delle entrate, quando trattasi di resede e/o aree non direttamente funzionali al bene principale, si può considerare un valore pari a circa il 2% del valore venale del bene principale. Da valutare inoltre in questo caso un ulteriore percentuale di abbattimento legata al fatto che le aree sono di fatto già utilizzate ad uso pubblico e che nessuno dei proprietari da lunghissimo tempo opera su di essa alcuna manutenzione.

Si parte quindi dall'analisi dei prezzi proposti dall'osservatorio immobiliare (OMI); nel comune di Cortona, la valutazione è aggiornata al secondo semestre del 2021. Per la zona D2, comprendente anche il centro abitato di Camucia i valori a mq lordo per gli edifici in normale stato di conservazione sono i seguenti:

Negozi -	da € 1100,00 ad € 1750,00
Magazzini -	da € 590,00 ad € 910,00
Abitazioni civili -	da € 1000,00 ad € 1300,00
Abitazioni di tipo economico -	da € 870,00 ad € 1150,00
Ville e villini -	da € 1400,00 ad € 1750,00
Box -	da € 710,00 ad € 1050,00

Analizzando i vari edifici lungo le due viabilità, si verifica che la maggior parte sono costituiti da un piano terra commerciale e dai piani superiori abitativi, solo pochi sono destinati completamente ad abitazione. I box, e i magazzini sono praticamente assenti e comunque, in termini prudenziali, ove anche fossero presenti su qualche piano terra è meritevole considerare gli edifici completamente abitativi. Allo stesso modo non esistono ville e villini, trattandosi nella maggior parte dei casi di edifici condominiali o abitazioni di più semplice fattezza.

Data la sostanziale similitudine delle varie situazioni presenti, si è ritenuto opportuno procedere con valutazioni generali e non specifiche caso per caso.

Si è considerato dunque che non vi fossero abitazioni di tipo economico, riconoscendo tutte le residenze quali abitazioni di tipo civile; per questo tipo di immobile il prezzo medio a mq lordo è pari ad € 1150,00.

Vi sono infine negozi a piano terra di quasi tutti gli edifici; i negozi hanno un valore medio a mq lordo pari ad € 1425,00.

A questo punto rimane da stabilire quanto incida la presenza dei negozi all'interno dell'edificio.

Lungo le due viabilità si hanno edifici da 2 a 4 piani, con gran numero di edifici a 3 piani; dunque prendendo a riferimento questi ultimi come edificio "tipo", avremo un piano terra con valore medio di €/mq lordo 1425,00 e due piani superiori con valore medio ciascuno di €/mq lordo 1150,00.

Calcolando quindi la media ponderata avremo:  $(1425,00 \times 1 + 1150 \times 2) / 3 = \text{€/mq lordo } 1241,67$  che utilizzeremo quale riferimento di valore medio di un edificio con abitazione e negozi.

Considerando l'esiguo numero di edifici completamente destinati ad abitazione (il cui valore medio calcolato come sopra sarebbe ovviamente più basso) si ritiene di poter utilizzare il costo sopra calcolato quale valore del bene principale per ogni particella interessata.

Come anticipato, poiché le aree interessate sono di fatto spazi non direttamente funzionali al bene principale, si considera una somma pari a circa il 2% del valore quindi:  $\text{€/mq lordo } 1241,67 \times 2\% = \text{€/mq } 24,83$  che per comodità di calcolo arrotonderemo ad €/mq 25,00.

Per l'ulteriore percentuale di abbattimento causata dall'uso pubblico già in essere si ritiene congruo applicare un ribasso del 50% e dunque il valore per tutte le particelle interessate sarà pari ad €/mq 12,50.

Infine il fatto che i beni siano praticamente in disponibilità pubblica da circa 35 anni giustifica un ulteriore ribasso del valore, quantificabile nel 15% della somma sopra stimata. Quindi avremo un conteggio definitivo di  $\text{€/mq } 12,50 - 25\% = \text{€/mq } 9,37$

Quindi, mentre il primo metodo, senza alcun deprezzamento rispetto al dato di partenza, fornisce un valore di € 8,00 a mq, con il secondo nonostante i ribassi applicati si arriva ad un valore di € 9,37 che è leggermente maggiore del primo ma sufficientemente prossimo.

Ai fini della valutazione del valore venale delle aree si ritiene congruo utilizzare il valore maggiore. Le particelle interessate in totale sono 62 e vengono riportate nell'elaborato che contiene l'elenco delle ditte catastali.

Concludendo il totale delle superfici da acquisire è pari a mq. 3401,16 e quindi avremo un valore totale per le aree pari ad € 27757,13 (Euro ventisettemilasettecentocinquantesette/13).

Tale importo è stato calcolato sulla base delle superfici misurate sulle attuali cartografie catastali e pertanto potrà essere oggetto di variazione a seguito delle future misurazioni che verranno effettuate contestualmente alle operazioni catastali necessarie ai frazionamenti.