

COMUNE DI PRATO

Provincia di PRATO

IMPIANTO DI SOLLEVAMENTO CASTELNUOVO
-PROGETTO DEFINITIVO/ESECUTIVO-

Tavola:

05

Disegno:

STIMA DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIO

Scala:

--

Data:

SETTEMBRE 2015

Progettista:

A4 INGEGNERIA
STUDIO TECNICO ASSOCIATO

DOTT.ING. DAVID MALOSSI

VIA ROMA 26 - 59100 - PRATO
TEL/FAX 0574442523
MAIL: info@a4ingegneria.it



Collaboratore:

Committenza:



COMUNE DI PRATO

Sede: Piazza del Comune 2
59100 PRATO (PO) - tel. 0574 18361

data	revisione	oggetto della modifica

Questo disegno e' protetto dalle vigenti leggi di autore e pertanto non puo' essere riprodotto, in tutto od in parte, ne' essere ceduto a terzi senza la nostra autorizzazione scritta.

Per la realizzazione del presente progetto è stato previsto di espropriare la particella n. 772 del foglio n. 104 del Comune di Prato di proprietà della "Fondazione Conservatorio San Niccolò di Prato".

PROCEDIMENTO DI STIMA DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIO

La determinazione dell'indennità di esproprio è stata operata sulla base della qualificazione dell'area come "edificabile" in virtù della destinazione a zona "B". L'indennità quantificata la riteniamo equa ed espressiva del valore venale del bene, in quanto correttamente determinata secondo i criteri stabiliti dal Comune di Prato con D.G.C. n° 187 del 22/04/08, tutt'ora pienamente validi ed applicabili.

STIMA ANALITICA A COSTO DI COSTRUZIONE

Unità di misura convenzionale: 100 mq.

Indice territoriale U.T.O.E. $V_4 = 0,50$

Pertanto la volumetria ottenibile è:

mq. $100 \times 0,50 = 50$ mc. (volumetria ottenibile)

Dividendo tale volumetria per l'altezza virtuale di ml. 3,00 si ottiene la superficie lorda:

mc $50 / \text{ml } 3 = \text{mq. } 16,67$ (superficie lorda)

Detraendo la superficie destinata a pozzo scale e parti condominiali in genere, quantificata pari al 10% si ottiene la superficie commerciale:

mq. $16,67 - 10\% = 15$ mq. (superficie commerciale)

Sulla base delle indagini svolte soprattutto presso le agenzie immobiliari, è stato possibile accertare che il prezzo di vendita di edifici nuovi residenziali condominiali è mediamente di € 2.500,00 al mq. e pertanto il prezzo complessivo si può calcolare in

€ $2.500,00 \times 15,00 = € 37.500,00$ (prezzo complessivo)

Per quanto riguarda la percentuale d'incidenza del terreno occorre considerare il fatto che lo stesso necessita per essere edificato di un piano di lottizzazione che preveda tutta una serie di opere di urbanizzazione ecc...

Considerando che l'incidenza del terreno è stimabile nella percentuale del 15 % si ottiene il prezzo di: € $37.500,00 \times 15\% = € 5.625,000$

€ $5.625,00 : \text{mq. } 100 = € 56,25$ al mq (valore incidenza terreno)

RIDUZIONI

Per l'area in questione sussiste una situazione urbanistica particolare che di fatto incide sul valore venale dell'area determinando una riduzione del valore. Tale situazione è determinata dal vincolo idrogeologico; tale area è infatti classificata a pericolosità idraulica elevata nei recenti studi dell'Autorità di bacino del F.Arno (Piano Assetto Idrogeologico – aggiornamento dicembre 2014). Questa riduzione può essere quantificata con un abbattimento del 19% del valore venale, ottenendo un valore di € 45,56.

Considerando infine una maggiorazione per cessione volontaria del 10% si perviene ad un valore di esproprio di 50,12 €/mq.

Il valore di 50,12 € si arrotonda a € 50,00 in considerazione anche del consenso all'accettazione espresso dalla Fondazione Conservatorio San Niccolò di Prato, con nota trasmessa all'A.C.

FIRMA

DOTT. ING. DAVID MALOSSÌ