



REGIONE PUGLIA COMUNE DI SAN MARCO LA CATOLA

Provincia di Foggia

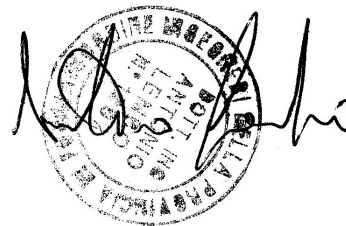
AUTORITA' URBANA PIETRAMONTECORVINO
POR PUGLIA 2014/2020- ASSE XII "SVILUPPO URBANO SOSTENIBILE" -
AZIONE 12.1 "RIGENERAZIONE URBANA SOSTENIBILE" Avviso Pubblico per
la selezione delle Aree Urbane e per l'individuazione delle Autorità Urbane di cui
alla DGR 650/2017 ss.mm. ii.

Riqualficazione di porzione di complesso edilizio
denominato "Palazzo Ducale" con relativa area di
pertinenza per attività di aggregazione
socio-ludico-culturale.



Progetto:
R.T.P.:

Arch. Stefano Serpenti
Ing. Antonio Lembo



PROGETTO ESECUTIVO

Aprile 2020

Tav.

EG006

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

AGG.TO:

SOSTITUISCE:

REVISIONE:

PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO

*Riqualificazione di porzione di complesso edilizio denominato “Palazzo Ducale”
nel Comune di San Marco la Catola con relativa area di pertinenza per attività di
aggregazione socio-ludico-culturale
Importo € 315.000,00*

AUTORITA' URBANA - PIETRAMONTECORVINO

POR PUGLIA 2014/2020- ASSE XII “SVILUPPO URBANO SOSTENIBILE” – AZIONE 12.1 “RIGENERAZIONE URBANA SOSTENIBILE” Avviso Pubblico per la selezione delle Aree Urbane e per l'individuazione delle Autorità Urbane di cui alla DGR 650/2017 ss.mm. ii.

1

INDICE

- 1. PREMESSA**
- 2. CRITERI DI VALUTAZIONE**
- 3. TABELLA DATI CATASTALI**
- 4. STRALCIO CATASTALE**

1. PREMESSA

La presente relazione è relativa al piano particellare di esproprio per la esecuzione dei lavori di riqualificazione di una porzione di complesso edilizio denominato "Palazzo Ducale" nel Comune di San Marco la Catola con relativa area di pertinenza per attività di aggregazione socio-ludico-culturale.

Le aree da espropriare sono attualmente edificate ed i relativi immobili sono PERICOLANTI, parzialmente diruti, collabenti e comunque non agibili. Gli edifici in muratura oggetto del presente piano particellare d'esproprio sono stati oggetto, negli anni passati, di ordinanze di inagibilità e sgombero anche a causa dei danni riscontrati a seguito del sisma del 2002.

Ad oggi rappresentano un pericolo per la pubblica e privata incolumità e, pertanto, devono essere oggetto di demolizione o di messa in sicurezza con opere di ripristino strutturale.

Gli immobili da espropriare sono ubicati, nel vigente strumento urbanistico (P. di F.) in zona "A" centro storico del Comune di S. Marco la Catola.

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno dare indicazioni in merito alla riqualificazione dell'area primaria del centro storico, candidando al bando regionale l'intervento in oggetto al fine di recuperare aree fortemente degradate e costituenti, nel contempo, un **pericolo per la pubblica e privata incolumità** per il rischio crollo e per situazioni di igiene pubblica. Pertanto la presente progettualità ha ad oggetto la riqualificazione di una porzione del complesso edilizio chiamato "Palazzo Ducale" nel Comune di San Marco la Catola, da adibire a contenitore sociale a completamento dell'intervento in itinere per la realizzazione di una biblioteca di comunità a servizio del territorio dei Monti Dauni, per l'erogazione di servizi innovativi e tecnologici diretti alle popolazioni dell'area di riferimento. L'idea progettuale, nata dagli obiettivi programmatici dell'Amministrazione Comunale, si prefigge lo scopo di fare dell'area oggetto di intervento, un centro di qualità della vita, attento alla coesione sociale ed al rilancio economico, sviluppando, nel contempo, anche le potenzialità del complesso edilizio nel campo del turismo, dell'arte e della qualità ambientale e di vita.

2. CRITERI DI VALUTAZIONE

Indennità di espropriazione

Le indennità, di norma, sono determinate applicando il D.P.R. nr. 327 e le indicazioni della Sentenza della Corte Costituzionale nr. 181/2011 e le indicazioni Regionali che stabiliscono di individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto di esproprio.

Gli immobili oggetto della presente valutazione fanno parte di un complesso edilizio monumentale parzialmente diruto che necessita interventi di restauro molto impegnativi.

Il Comune di San Marco la Catola è interessato al recupero ed alla valorizzazione culturale con l'intento di mettere a disposizione dei cittadini gli enormi e caratteristici spazi disponibili, **creando inoltre una attrattiva turistica.**

Non è possibile quindi adottare metodi di stima sintetico-comparativi, essendo un bene unico come tipologia, dimensione e stato di conservazione.

Da una indagine effettuata non risultano altri casi simili nella provincia di Foggia. Non è previsto un utilizzo commerciale, di conseguenza non è possibile ricavarne il valore per "capitalizzazione dei redditi".

E' stato concordato con il funzionario dell'agenzia del demanio responsabile per la provincia di Foggia, che l'unico metodo di stima applicabile è quello del "Valore di mercato di riproduzione".

Pertanto i valori unitari applicati per la determinazione delle indennità di occupazione permanente, da corrispondere ai proprietari delle aree edificate oggetto della presente progettazione, sono state desunte, per similitudine, dalla **perizia giurata** validata dall'Agenzia del Demanio e relativa al complesso monumentale principale denominato Palazzo Ducale, da poco acquisito al patrimonio dell'Ente. Da tale perizia, a cui si rimanda per opportuna conoscenza, si desume un costo delle strutture edificate ma pericolanti, collabenti o parzialmente dirute, pari ad **€ 54,20 al mc** di volumetria sviluppata.

La cubatura totale è stata calcolata per ogni piano, in base al rilievo topografico. A tale importo (€ 54,20 al mc) si applicherà un abbattimento del 30% per gli edifici posticci o oggetto di superfetazioni che non presentano caratteristiche storiche o rilevanti da un punto di vista architettonico e che si presentano come area di sedime perché crollati in tutto o in parte.

Indennità di occupazione temporanea

Non sono presenti occupazioni temporanee.

3. TABELLA DATI CATASTALI

N.	DITTA CATASTALE	F.	P.LLA	SUB.	CATEGORIA E CLASSE	VOLUME EDIFICATO	NOTE	COSTO UNITARIO ESPROPRIO	INDENNITÀ
1	Eredi Fascia Antonio e Giuseppe	12	328	9	A/6 5	110 mc	Piano S1 ostruito dai detriti	37,94 €/mc (abbattimento del 30%)	€ 4.173,40
2	Eredi Cipriani Celestino, giacinto e Giuseppe	12	328	11	C/6 3	80 mc	Piano T Parzialmen te crollato	37,94 €/mc (abbattimento del 30%)	€ 3.035,20
3	Eredi Cipriani Celestino, Giacinto e Giuseppe	12	328	12	A/6 4	0 mc	Piano inesistente Crollato	37,94 €/mc (abbattimento del 30%)	€ 0,00
4	Eredi Malaspina Luigi e Manella Filomena	12	330	-	A/6 3	160 mc	Immobile a ridosso della mura	54,20 €/mc	<u>€ 8.672,00</u>
TOTALE INDENNITA' D'ESPROPRIO									€ 15.880,60

4

Spese per atti amministrativi

€ 6.119,40

TOTALE GENERALE

€ 22.000,00

4. VISURE E STRALCIO CATASTALE

Si allegano visure e stralcio catastali estratte dal Comune di San Marco la Catola

Elaborato planimetrico a seguire

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/01/2019

Dati della richiesta	Comune di SAN MARCO LA CATOLA (Codice: H986)
	Provincia di FOGGIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 12 Particella: 328 Sub.: 9

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		12	328	9			A/6	5	1,5 vani		Euro 85,22	VARIAZIONE del 17/10/2014 protocollo n. FG0245955 in atti dal 17/10/2014 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 85817.1/2014)
Indirizzo				LARGO AMEDEO n. 13 piano: T;								
Annotazioni				di immobile: rettifica di piano								

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FASCIA Antonio;FU GIUSEPPE		(1) Proprieta` per 1/2
2	FASCIA Giovanni;FU GIUSEPPE		(1) Proprieta` per 1/2

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H986 - Sezione - Foglio 12 - Particella 328

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/01/2019

Data: 08/01/2019 - Ora: 17.02.42 Fine

Visura n.: T278572 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SAN MARCO LA CATOLA (Codice: H986)
	Provincia di FOGGIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 12 Particella: 328 Sub.: 12

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		12	328	12			A/6	4	2 vani	Totale: 248 m² Totale escluse aree scoperte**: 248 m²	Euro 97,09	VARIAZIONE del 22/12/2015 protocollo n. FG0281992 in atti dal 22/12/2015 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 118891.1/2015)
Indirizzo		LARGO AMEDEO n. 23 piano: 1;										
Annotazioni		di stadio: correzione su dati metrici del protocollo n.fg0172471/2015;di immobile: rettifica piano										

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CIPRIANI Celestino;FU NICOLANGELO		(1) Proprieta` per 1/3
2	CIPRIANI Giacinto;FU NICOLANGELO		(1) Proprieta` per 1/3
3	CIPRIANI Giuseppe;FU NICOLANGELO		(1) Proprieta` per 1/3

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H986 - Sezione - Foglio 12 - Particella 328

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/01/2019

Dati della richiesta	Comune di SAN MARCO LA CATOLA (Codice: H986)
	Provincia di FOGGIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 12 Particella: 328 Sub.: 11

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		12	328	11			C/6	3	31 m²	Totale: 31 m²	Euro 81,65	VARIAZIONE del 05/08/2015 protocollo n. FG0172470 in atti dal 05/08/2015 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 70320.1/2015)
Indirizzo				LARGO AMEDEO n. 21 piano: T;								
Annotazioni				di immobile: rettifica piano								

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CIPRIANI Celestino;FU NICOLANGELO		(1) Proprieta` per 1/3
2	CIPRIANI Giacinto;FU NICOLANGELO		(1) Proprieta` per 1/3
3	CIPRIANI Giuseppe;FU NICOLANGELO		(1) Proprieta` per 1/3

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H986 - Sezione - Foglio 12 - Particella 328

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/01/2019

Data: 07/01/2019 - Ora: 17.46.57 Fine

Visura n.: T263259 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SAN MARCO LA CATOLA (Codice: H986)
	Provincia di FOGGIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 12 Particella: 330

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		12	330				A/6	3	2 vani	Totale: 54 m² Totale escluse aree scoperte**: 54 m²	Euro 82,63	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/12/2014 protocollo n. FG0334299 in atti dal 12/12/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 123268.1/2014)
Indirizzo				CORSO GIUSEPPE GARIBALDI n. 6 piano: T;								
Riserve				1 Atti passaggi intermedi non esistenti								

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MALASPINA Luigi nato a SAN MARCO LA CATOLA il 24/04/1924	MLSLGU24D24H986J*	(1) Proprieta` in regime di comunione dei beni
2	MANELLA Filomena nata a SAN MARCO LA CATOLA il 18/02/1930	MNLFMN30B58H986X*	(1) Proprieta` in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Mappali Terreni Correlati

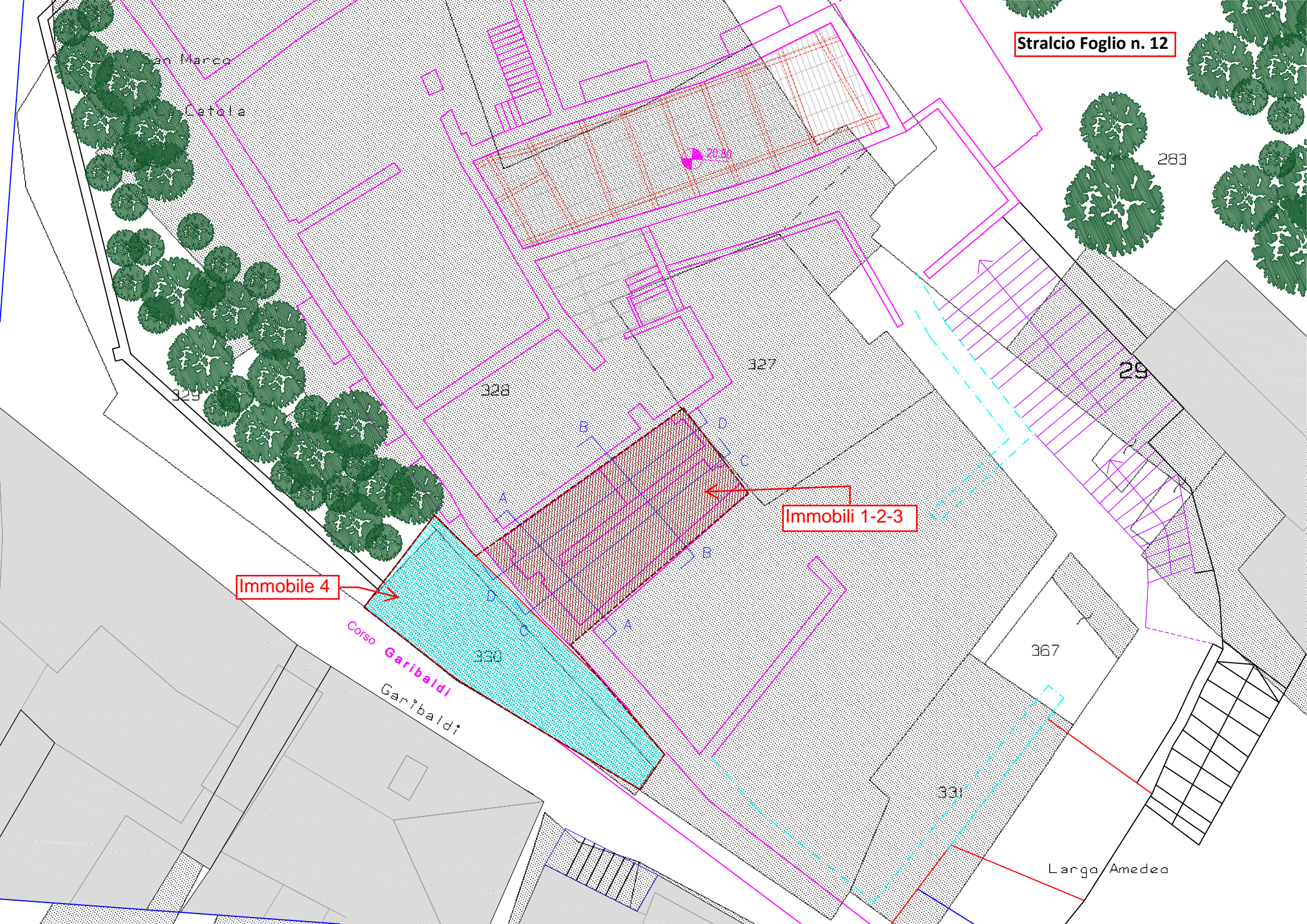
Codice Comune H986 - Sezione - Foglio 12 - Particella 330

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



San Marco
Cafola

283

29

327

328

329

Immobili 1-2-3

Immobile 4

Corso Garibaldi
Garibaldi

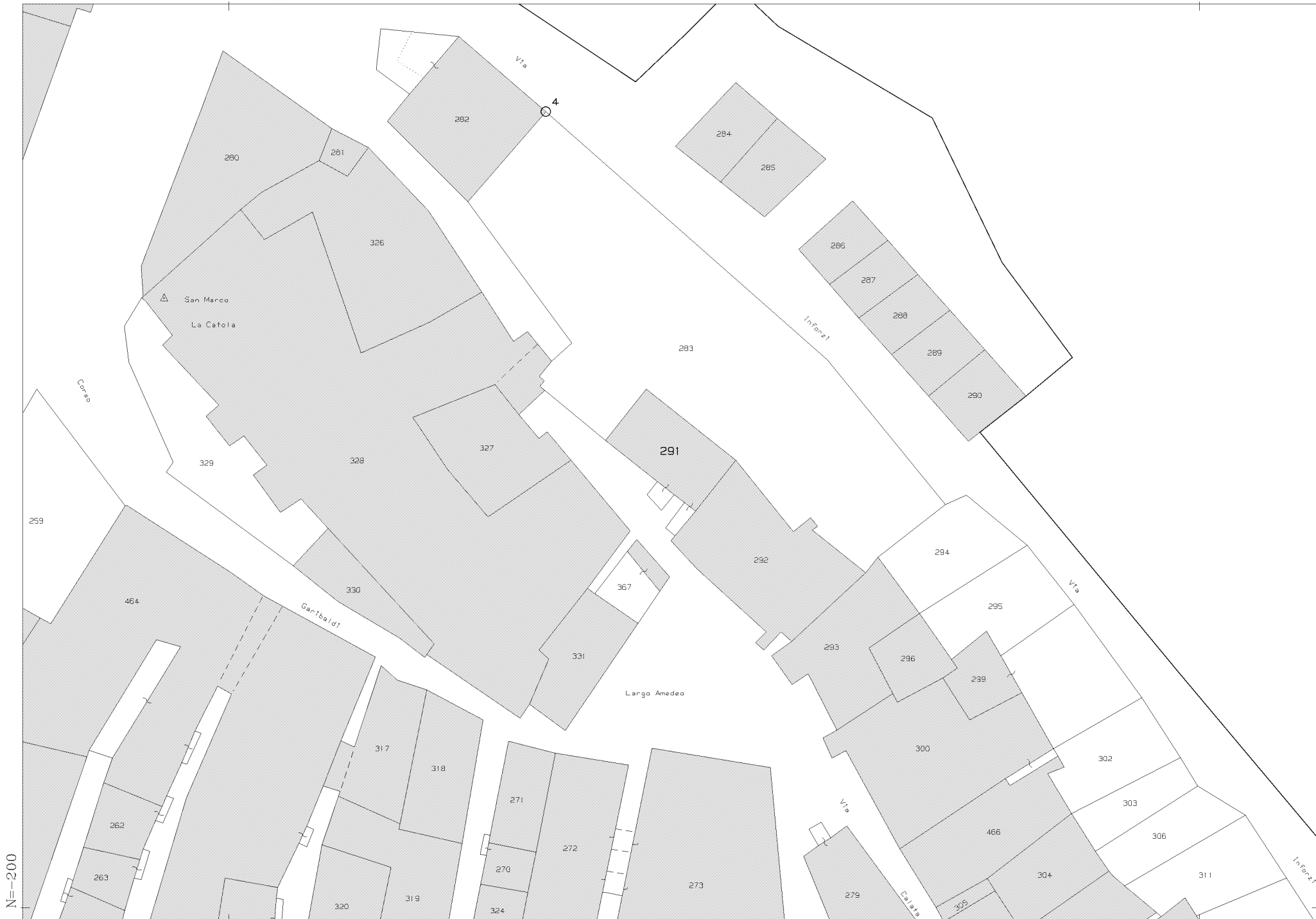
367

331

Largo Amedeo

330

A B C D
A B C D
A B C D



N=-200

E=-6100

1 Particella: 291

Comune: SAN MARCO LA CATOLA
Foglio: 12
Scala originale: 1:500
Dimensione cornice: 133.500 x 94.500 metri
15-Nov-2018 18:47:29
Prot. n. T342323/2018