

REGIONE  
MARCHE



GIUNTA REGIONALE  
SERVIZIO INFRASTRUTTURE, TRASPORTI ED ENERGIA

1)  
ALLEGATO ALLA  
DETERMINAZIONE 58/19  
DEL -7 FEB. 2014

Prot Regione Marche - Giunta Regionale  
ADD: Registro Unica della Giunta Regionale

Ancona IP 11/2013

0764846 | 20/11/2013  
R MARCHE | GRM | ITE | P  
490.140/2013/ITE/16

Azienda Sanitaria Unica Regionale  
Via Caduti del Lavoro, 40  
60131 Ancona (AN)  
P.E.C. [asur@emarche.it](mailto:asur@emarche.it)

c.a. Direttore Amministrativo  
dott. Alberto Carelli

*Garbelli*

Regione Marche  
Azienda Sanitaria Unica Regionale  
ADD: Registro ASUR - ANCONA

Rif. Prot. 595915|10/09/2013|R\_Marche|GRM|ITE

0024794 | 20/11/2013  
ASUR | AAGG | A

Oggetto: Richiesta di parere sulla congruità del valore peritale di un' area di proprietà ASUR - Area Vasta 4, identificata come porzione della particella 65 del foglio 80, destinata alla realizzazione del nuovo centro parrocchiale denominato "Santa Caterina", sito nel Comune di Fermo in c. da Sant'Andrea.

In esito alla richiesta, con nota a margine riportata, formulata dall'Azienda Sanitaria "ASUR" con la quale è stato richiesto il parere di congruità del valore peritale di una porzione di terreno sito nel Comune di Fermo in c. da Sant'Andrea, si è proceduto ad effettuare il sopralluogo finalizzato ad acquisire le necessarie informazioni di carattere tecnico e urbanistico, a verificare lo stato dei luoghi, le colture in atto, ad analizzare il mercato immobiliare e ad effettuare una perizia di stima sommaria.

Premesso che:

- al fine di dare immediata attuazione alla costruzione del nuovo centro parrocchiale denominato "Santa Caterina", l'area in oggetto, già facente parte di un comparto edificatorio, con variante urbanistica, adottata in data 23/10/2007 con delibera del Consiglio Comunale n° 117, è stata stralciata dall'Area Progetto n° 13 e destinata a zona AR (attrezzature religiose);
- con delibera del Consiglio Comunale n° 76, del 18/09/2012, è stata approvata una ulteriore variante con cui l' Area Progetto n° 13 è stata suddivisa in due comparti edificatori, distinti ed indipendenti, identificati come Area Progetto 13/A, di proprietà di privati cittadini e Area Progetto 13/B, di esclusiva proprietà ASUR;
- in data 19/10/2012, con atto G. C. n°413, sono stati prorogati sia gli effetti della dichiarazione di pubblica utilità che i termini di scadenza del vincolo preordinato all'esproprio, riguardanti il nuovo centro parrocchiale denominato "Santa Caterina", prorogandoli fino al 22/10/2014;
- in data 29/01/2013, con nota prot. 3379, il Comune di Fermo, Autorità Espropriante ai sensi dell'art 3 del DPR 327/2001, ha dato avviso, agli aventi diritto, dell' avvio del procedimento di esproprio per pubblica utilità e con la determinazione n° 131, del 28/03/13, ha valutato l'indennità di espropriazione adottando un valore unitario di mercato pari a €/mq 26,00;
- l'ASUR - Area Vasta 4, ha fatto pervenire all'Ufficio Scrivente una perizia di stima, relativa all'area in oggetto, i cui dati salienti vengono sotto riportati:

foglio	particella	Consistenza catastale	Superf. Porzione da cedere	€/mq	Totale €
80	65	mq 19.490,00	mq 7.138,00	36,00	256.968,00

- nell'anno 2006, l'ASUR - Area Vasta 4, ha ceduto un fondo, individuato al catasto terreni del Comune di Fermo con le particelle n° 910-914-912 del foglio 80 e confinante con la proprietà da



- periziare, in seguito ad una procedura di esproprio, in quanto destinato alla costruzione della Caserma Provinciale della Guardia di Finanza, al prezzo unitario di €/mq 62,52;
- in data 02/08/2013, la particella 65 del foglio 80 è stata frazionata in due lotti individuati con i mappali 1038 e 1037 del foglio 80;  
si evidenzia che la porzione di terreno, oggetto della presente perizia, è stata individuata con il mappale 1038 del foglio 80;
  - l'Ufficio Scrivente non ha proceduto a riscontrare, sul posto, i dati dimensionali dei beni oggetto di stima, non ha effettuato accertamenti ipocatastali ed ha presunto la completa legittimità urbanistica;
  - i dati utilizzati sono quelli forniti dall'ufficio richiedente o desunti in base a quanto riscontrato sullo stato effettivo dei luoghi.

si relaziona come segue:

Esito sopralluogo

Il fondo, ubicato ad est del centro storico del capoluogo, si estende, in posizione panoramica, lungo il versante di un rilievo collinare avente andatura sud-est.

La zona, di recente sviluppo edilizio, ha un carattere prevalentemente residenziale.

Il terreno, che presenta una giacitura moderatamente acclive, è una porzione di un ampio appezzamento, di proprietà ASUR, ubicato in località Sant'Andrea e servito da via S. Andrea.

Confinante a monte con diversi fabbricati è delimitato a valle dalla Caserma Provinciale della Guardia di Finanza, edificata su una porzione di terreno già di proprietà ASUR.

Attualmente il terreno risulta coltivato.

Individuazione catastale e classificazione

La proprietà immobiliare, nel catasto Terreni del Comune di Fermo, è così individuata:

Foglio	Ex Particella	Particella attuale	Superficie terreno	Qualità
80	65	1038	mq 7.000,00	semينativo arborato

Destinazione Urbanistica

Nel Vigente PRG il terreno in oggetto ricade in Zona AR - aree per attrezzature religiose;

art 45: per aree per attrezzature religiose si intendono le parti del territorio destinate alle attrezzature, ai servizi per il culto ed alle attività connesse, compresa la residenza dei religiosi, l'istruzione ecc.

art 34: aree a rischio archeologico;

prescrizioni particolari:

- sugli spazi liberi da edifici è ammessa la realizzazione di attrezzature per il gioco e lo sport nel rispetto dei parametri previsti all'art 41;

- gli spazi liberi dagli edifici, rampe, parcheggi e relativi spazi di manovra e delle eventuali attrezzature per il gioco e lo sport, dovranno essere sistemati secondo le modalità di cui all'art 16;

piani attuativi: di iniziativa pubblica e privata; intervento edilizio diretto.

Analisi del Mercato immobiliare

L'analisi del mercato immobiliare è consistita nel reperire e analizzare i dati forniti da:



- Comune di Fermo – valutazione aree fabbricabili ai fini dell'imposta ICI:  
zona S. Andrea:  
dest. urb. APS – AR – AS – ASA – ASC – IS = €/mq 26,00;  
area progetto n° 13 = €/mq 88,00;
- esproprio terreno di proprietà ASUR – anno 2006 = €/mq 62,52.

Considerato che:

- per la destinazione prevista dal PRG vigente, aree per attrezzature religiose, il fondo da valutare è riconducibile ad un bene così detto "speciale", per il quale non è possibile reperire valori unitari in quanto è assente un vero e proprio mercato di riferimento;
- il valore unitario utilizzato nella procedura di esproprio attuata nei confronti dell' ASUR - Area Vasta 4, datato anno 2006, non trova rispondenza nei valori attuali in quanto, dall'anno 2007 ad oggi, il mercato immobiliare ha subito sia una contrazione delle compravendite che una flessione nei valori unitari;
- i valori unitari, adottati dal Comune di Fermo per le valutazioni delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta ICI, sono di massima riconducibili ad uno scopo prettamente fiscale;
- nel comparto edificatorio denominato Area Progetto n° 13, gli oneri, relativi all'edificazione del nuovo centro parrocchiale denominato "Santa Caterina", di fatto erano posti a carico di tutti i soggetti attuatori, ASUR e privati;
- con le varianti approvate dal Comune di Fermo, che prevedono sia l'esclusione dal perimetro dell' APR 13 della porzione di area destinata alle Attrezzature Religiose, di proprietà esclusiva dell'Azienda Sanitaria, che la diminuzione degli standard urbanistici da realizzarsi sui comparti 13/A e 13/B, il fondo sito in c. da Sant'Andrea, di proprietà ASUR, di fatto subisce una penalizzazione in termini di valore complessivo rispetto alle potenzialità economiche dell'intero comparto edificatorio;

ponderato i valori sopra richiamati con le considerazioni di altri fattori incidenti come:

- l'avvio del procedimento di esproprio per pubblica utilità da parte del Comune di Fermo;
- i costi connessi ad un eventuale contenzioso legale derivante dalla possibile contestazione del valore di esproprio determinato dal Comune di Fermo;
- la vendita di un bene immobiliare di proprietà pubblica mediante una procedura semplificata rispetto a quella di evidenza pubblica, rende di fatto più remunerativa l'alienazione in quanto oltre ad abbattere i relativi costi offre la certezza, in un momento in cui il mercato è in fase di stasi, di procedere alla vendita del bene;
- i vantaggi sia economici che procedurali determinati dalle varianti al PRG approvate, per cui l'ASUR, unica proprietaria del comparto edificatorio Area Progetto 13/B, risulta libera da qualsiasi impegno e vincolo dovuti alla presenza di una pluralità di soggetti attuatori;

valutato infine che il valore unitario adottato dal Comune nella procedura di esproprio, pari al valore indicato per l'imposta ICI area AR, è pari al 30% del valore individuato per l'intera area progetto n° 13, mentre le pubblicazioni del settore, Maggioli Editore e Dario Flaccovio Editore, prevedono, per i così detti "beni speciali", una valutazione oscillante tra  $\frac{1}{3}$  ed  $\frac{1}{2}$  del prezzo dei terreni a residenza libera;

si reputa congruo utilizzare nella presente valutazione peritale, al fine di compensare sia gli aspetti positivi che negativi derivanti dalle varianti approvate, sia il valore determinato dal Comune di Fermo per l'area progetto n° 13, più appropriato e compensativo in termini economici, che le indicazioni previste dalle pubblicazioni di settore.

Per cui, richiamato il valore fissato per l'area progetto n° 13 pari a €/mq 88,00, si procede determinando il valore mediamente compreso tra il quoziente minimo, pari ad un  $\frac{1}{3}$ , e il quoziente massimo, pari ad un  $\frac{1}{2}$ .



Abbiamo quindi:

$$(\text{€/mq } 88,00 \times \frac{1}{2}) + (\text{€/mq } 88,00 \times \frac{1}{2}) / 2 = \text{€/mq } 36,67 \text{ in cifra tonda €/mq } 36,50$$

Tale valore viene assunto come valore unitario di riferimento per la valutazione dell'area.

#### Valutazione estimativa

Richiamata la superficie del lotto, pari a mq 7.000,00 ed il valore unitario assunto, pari a €/mq 36,50 otteniamo:

$$(\text{mq } 7.000,00 \times \text{€/mq } 36,50) = \text{€ } 255.500,00.$$

Per cui il più probabile valore di stima del fondo risulta essere pari a € 255.500,00

#### Valutazione congruità stima

Richiamato sia il valore estimativo determinato dall'ASUR - Area Vasta 4, pari a 256.968,00, che il più probabile valore di stima determinato dall'Ufficio Scrivente, pari a € 255.500,00, e considerato che le differenze nei valori rientrano comunque fisiologicamente nella percentuale di variazione determinata dall'alea, insita in ogni processo valutativo, si può ritenere che la valutazione peritale pervenuta è congrua rispetto ai valori attualmente espressi dal mercato immobiliare.

Il valore sopra determinato è da intendersi nel senso di "più probabile" valore di mercato dell'area da alienare e considerato che la presente stima è di tipo sommario, si ritiene possa essere indicata un'alea di variazione del valore sopra determinato dell'ordine del 10% circa.

Restando a disposizione per ogni ulteriore approfondimento che fosse ritenuto necessario si porgono i migliori saluti.

Il dirigente  
(Mario Campi)

Istruttori: P.C./T.A.

Fascicolo: 490.140/2013/ITE/16



DIREZIONE AREA VASTA N.4 ASUR MARCHE

ALLEGATO 2) ALLA

DETERMINAZIONE 53/19

DEL -7 FEB. 2014

PROT. 24889/13/12/2013/ASUR AV4/FMAAGG/P

Ai Pregg. ssimi Sigg. ri Destinatari

Direttore Generale dell'ASUR Marche  
dirgenerale.asur@sanita.marche.it

p.c.  
Sindaco del Comune di Fermo  
sindaco@comune.fermo.it

Direttore Servizio Salute  
della Regione Marche  
pierluigi.gigliucci@regione.marche.it

via e.mail n.c. / LORO SEDI

Oggetto: ESPROPRIO DA PARTE DEL COMUNE DI FERMO AREA SITA IN C.DA SANT'ANDREA PER REALIZZAZIONE CENTRO PARROCCHIALE "SANTA CATERINA".

Ai fini della costruzione del nuovo centro parrocchiale denominato "Santa Caterina" il Comune di Fermo ha individuato un'area di proprietà dell'Asur Marche ricompresa nella variante urbanistica Area Progetto n. 13 Zona AR (attrezzature religiose) censita nel Catasto Terreni.

Con nota prot. n. 11769 del 3.4.2013 lo stesso Comune ha notificato la determinazione provvisoria dell'indennità di esproprio come segue :

**TABELLA A**

DITTA	FOGLIO	MAPPALE	CONSISTENZA CATASTALE - MQ	SUPERFICIE DA ESPROPRIARE MQ	DESTINAZIONE P.R.G.	INDENNITA' OFFERTA PER ESPROPRIAZIONE (€/MQ)	TOTALE (SE60)€*
AZIENDA USL 11	80	65	19.490,00	7.138,00	AR-AREE PER ATTREZZATURE RELIGIOSE	26,00	185.588,00 (*SALVI MAGGIORI BENEFICI DI PROCEDURA)

Tale indennità è stata NON accettata cautelativamente da parte di questa Asur AV n. 4 con nota prot. 10110 del 16.5.2013 con cui si identificato quale Tecnico di fiducia dell'Amministrazione il Direttore Tecnico dipendente dott.Ing.Alberto Franca.

Tale Tecnico di fiducia ha provveduto di seguito all'elaborazione di una possibile valutazione di stima dell'area interessata ed all'inoltro della stessa al Direttore Generale Asur con nota prot. 15887 del 22.7.2013, per l'acquisizione del parere di congruità da parte del Servizio Regionale competente, formulata come segue:

**Azienda Sanitaria Unica Regionale**

Sede Legale: Via Caduti del Lavoro,40 - 60131 Ancona  
C.F. e P.IVA 02175860424

**Area Vasta n. 4**

Sede Amministrativa: Via Zeppilli, 18 - 63900 Fermo - FM  
Tel. 0734.625111 - Fax 0734.6252019

e-mail: segreteria.asl11@asl11.marche.it - [www.asurzona11.marche.it](http://www.asurzona11.marche.it)

**TABELLA B**

DITTA	FOGLIO	MAPPALI	CONSISTENZA CATASTALE MAPPALI 65/580 MQ	SUPERFICIE DA ESPROPRIARE MQ (PORZIONI)	DESTINAZIONE P.R.G.	INDENNITA' STIMATA PER ESPROPRIAZIONE (€/MQ)	TOTALE (SE&O) €*
ASUR MARCHE	80	65 / 580 (PORZIONI)	19.490/2.400	7.138	AR-AREE PER ATTREZZATURE RELIGIOSE	36,00	256.968 (*SALVI I MAGGIORI BENEFICI DI PROCEDURA)

Successivamente il Servizio Infrastrutture, Trasporti ed Energia della Regione Marche con nota prot. 764846 del 20.11.2013, già in possesso dell'Amministrazione Centrale dell'ASUR Marche in quanto da Questa trasmessa, ha inoltrato la valutazione di riscontrata congruità rispetto alla stima dell'area sopra identificata effettuata dal Tecnico di Fiducia di questa A.V. n.4 nei termini che seguono .

**TABELLA c**

DITTA	FOGLIO	EX-PARTICELLA / MAPPALE DERIVANTE DA RI-FRAZIONAMENTO CATASTALE DEL 02.08.2013	CONSISTENZA CATASTALE MAPPALE 1038 MQ	SUPERFICIE DA ESPROPRIARE MQ	DESTINAZIONE P.R.G.	INDENNITA' CONGRUA PER L'ESPROPRIAZIONE (€/MQ)	TOTALE (SE&O) €*
ASUR MARCHE	80	65 / 1038	7.000	7.000	AR-AREE PER ATTREZZATURE RELIGIOSE	36,50	255.500 (*SALVI I MAGGIORI BENEFICI DI PROCEDURA ED ALEA PERITALE)

Tanto premesso si chiede rispettosamente al Direttore Generale dell'ASUR Marche in Ancona :

- a) di rilasciare idonea delega/procura al Direttore dell'Area Vasta n.4 di Fermo dell'ASUR Marche per l'esercizio di tutti i poteri e l'esecuzione degli occorrendi adempimenti per il perfezionamento della procedura di esproprio in parola secondo i termini di congruità validati dal competente Servizio della Regione Marche;
- b) di perfezionare presso l'Ente Regione tutti i previ passaggi opportuni e/o necessari a quanto sopra detto alla lettera a) che precede nonché alla finalizzazione dei cespiti indi ricavati ad investimenti durevoli da effettuarsi da parte di questa Area Vasta relativamente agli ambiti di propria competenza istituzionale.

Con osservanza.

Il Direttore dell'Area Vasta n.4  
di Fermo dell'ASUR Marche  
Dott. Gianni Genga

Il Direttore UOC Attività Tecniche AV 4 ASUR Marche  
Dott. Ing. Alberto Franco

Il Dirigente U.O. S.D.A.P.  
Dott. Simone Aquilanti

