



# COMUNE DI PIETRACAMELA

Provincia di Teramo  
AREA TERRITORIO E AMBIENTE



## a.1 Piano particellare d'esproprio-relazione di stima

### PREMESSA

---

Il Comune di Pietracamela (TE) è stato finanziato mediante i fondi della Cassa del Mezzogiorno per la realizzazione della Scuola Materna del Capoluogo per la somma complessiva di £ 302.135.359.

### 1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

---

Il fabbricato esistente, oggetto di procedimento per l'acquisizione sanante ai sensi dell'art. 42 bis del DPR 327/2001 delle aree occupate nella realizzazione dell'edificio comunale ex asilo, è sito nel territorio Comunale di Pietracamela (TE), all'interno del Capoluogo comunale, nella zona orientale prettamente residenziale denominata La Villa, a ridosso del Centro Storico.

La strada dal quale si ha accesso è denominata Strada Vicinale Trachetto con innesto su Strada Provinciale del Gran Sasso.

L'immobile, attualmente insiste su nr. 20 distinte particelle catastali censite al Catasto Terreni, di seguito indicate:

Fg. 10, P.lla 1634;  
Fg. 10, P.lla 1639;  
Fg. 10, P.lla 1640;  
Fg. 10, P.lla 1635;  
Fg. 10, P.lla 1636;  
Fg. 10, P.lla 1638;  
Fg. 10, P.lla 1656;  
Fg. 10, P.lla 1642;  
Fg. 10, P.lla 1643;  
Fg. 10, P.lla 1644;  
Fg. 10, P.lla 1647;  
Fg. 10, P.lla 1648;  
Fg. 10, P.lla 1650;  
Fg. 10, P.lla 1652;  
Fg. 10, P.lla 1654;  
Fg. 10, P.lla 1658;  
Fg. 10, P.lla 1660;  
Fg. 10, P.lla 479;  
Fg. 10, P.lla 480;  
Fg. 10, P.lla 481;

Dal punto di vista urbanistico l'immobile esistente ricade in Zona G1 del PRG di Pietracamela (TE), a ridosso del Centro Storico.

### 2 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO ESISTENTE

---

Il fabbricato, risulta essere stato costruito a metà degli anni ottanta (1988) ed esso prevedeva la formazione di n. 1 sezione di Scuola Materna secondo quelle che erano le indicazioni dettate dal DM

18 dicembre 1985.

L'immobile, attualmente insiste su nr. 20 distinte particelle catastali censite al Catasto Terreni, di seguito indicate:

- Fg. 10, P.IIa 1634 (Proprietà privata di seguito specificata)
- Fg. 10, P.IIa 1639 (Proprietà privata di seguito specificata)
- Fg. 10, P.IIa 1640 (Proprietà privata di seguito specificata)
- Fg. 10, P.IIa 1635 (Proprietà privata di seguito specificata)
- Fg. 10, P.IIa 1636 (Proprietà privata di seguito specificata)
- Fg. 10, P.IIa 1638 (Proprietà privata di seguito specificata)
- Fg. 10, P.IIa 1656 (Proprietà privata di seguito specificata)
- Fg. 10, P.IIa 1642 (Proprietà privata di seguito specificata)
- Fg. 10, P.IIa 1643 (Proprietà privata di seguito specificata)
- Fg. 10, P.IIa 1644 (Proprietà privata di seguito specificata)
- Fg. 10, P.IIa 1647 (Proprietà privata di seguito specificata)
- Fg. 10, P.IIa 1648 (Proprietà privata di seguito specificata)
- Fg. 10, P.IIa 1650 (Proprietà privata di seguito specificata)
- Fg. 10, P.IIa 1652 (Proprietà privata di seguito specificata)
- Fg. 10, P.IIa 1654 (Proprietà privata di seguito specificata)
- Fg. 10, P.IIa 1658 (Proprietà privata di seguito specificata)
- Fg. 10, P.IIa 1660 (Proprietà privata di seguito specificata)
- Fg. 10, P.IIa 479 (Proprietà privata di seguito specificata)
- Fg. 10, P.IIa 480 (Proprietà privata di seguito specificata)
- Fg. 10, P.IIa 481 (Proprietà privata di seguito specificata)

Dette particelle risultano essere occupate dall'edificio scolastico e dalla sua area di pertinenza per una superficie complessiva di mq. 1.273,00 da regolarizzare quale occupazione illegittima ai sensi dell'art. 42-bis del DPR n. 327/2001.

### **3 INQUADRAMENTO URBANISTICO**

---

Come sopra precisato l'area dove insiste l'immobile compreso la sua area pertinenziale ricadono nel vigente PRG del Comune di Pietracamela in Zona G1 attrezzature ed impianti pubblici art. 87 delle N.T.A.:

1. *Gli interventi all'interno delle aree o negli edifici compresi nella zona "G" sono regolati dai seguenti indici e parametri salvo quanto stabilito per le specifiche attività*  
*Indice di fabbricabilità territoriale Uf 0,30 mq./mq.*  
*Altezza massima degli edifici Hf 10,50 ml. (salvo particolari esigenze funzionali)*  
*Numero dei piani fuori terra Nf 3*  
*Distanza dai confini Dc 5,00 mt.*  
*Distanza dalle strade Ds 5,00 mt.*
2. *Gli usi consentiti sono i seguenti:*
  - U4.1 Pubblici esercizi*
  - U4.2 Commercio diffuso*
  - U4.5 Attrezzature di interesse comune*
  - U4.8 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali*
  - U4.9 Attrezzature culturali*
  - U4.10 Servizi religiosi*
  - U5.1 Impianti tecnici*
3. *Rientrano nelle attrezzature ed impianti pubblici le aree cimiteriali "G1.a", queste sono individuati nelle tavole del P.R.G. con apposita campitura. Le zone di rispetto cimiteriale ed i*

*relativi limiti sono disciplinati dalle leggi sanitarie in materia e riportate nelle tavole di piano con apposito perimetro opportunamente ridotto ai sensi della L. 166/2002 art. 28. Le suddette zone di rispetto possono essere destinate ad attrezzature cimiteriali, comprese piccole costruzioni per vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. Sulle strutture esistenti sono consentiti interventi di:*

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
  - ristrutturazione edilizia

2. *Le aree soggette a rispetto cimiteriale sono computabili, ai fini del calcolo di potenzialità edificatoria, secondo le rispettive norme di zona.*

3. *Tutti gli interventi in Zona G1 devono prevedere una superficie a parcheggi superiore al 20% della superficie fondiaria incrementati delle quantità necessarie ed opportune in relazione: al tipo di intervento previsto, ai bacini di utenza serviti ed alle intensità d'uso ipotizzate*

Inoltre sempre per le diverse destinazioni insediabili, il Piano si attua per intervento diretto nel rispetto di indici e parametri in esso indicati.

Pertanto nella considerazione che la destinazione è attuabile, nei limiti imposti dalla norma, anche ad iniziativa privata la stessa è un vincolo conformativo di cui si deve avere conto nella determinazione del valore dell'area.

#### **4 STIMA DEL VALORE VENALE (AI SENSI DELL'ART. 42 BIS)**

Visto il valore venale dei terreni edificabili nell'anno 2024 a seguito di indagini di mercato è il seguente:

<b>ZONA URBANISTICA</b>	<b>MODALITA' D'INTERVENTO</b>	<b>Euro/mq Anno 2024</b>
Zona G1- attrezzature ed impianti pubblici art. 87 delle N.T.A.		15,00

Considerato che le particelle oggetto di procedura di cui all'art. 42-bis del DPR n. 327/2001 ricadono nella *Zona G1- attrezzature ed impianti pubblici art. 87 delle N.T.A.*

Preso atto che le superfici interessate alle procedure di cui all'art. 42-bis del DPR n. 327/2001 sono le seguenti:

Fg. 10 p.lla 1634 di mq 73, p.lla 1639 di mq 13, p.lla 1640 di mq 76, p.lla 1635 di mq 134, p.lla 1636 di mq 6, p.lla 1638 di mq 20, p.lla 1656 di mq 10, p.lla 1642 di mq 67, p.lla 1643 di mq 10, p.lla 1644 di mq 91, p.lla 1647 di mq 16, p.lla 1648 di mq 11, p.lla 1650 di mq 13, p.lla 1652 di mq 15, p.lla 1654 di mq 30, p.lla 1658 di mq 1, p.lla 1660 di mq 30, p.lla 479 di mq 75, p.lla 480 di mq 72, p.lla 481 di mq 70, per un totale di mq. 1.273,00,

Ne consegue la seguente stima:

Fg. 10 P.lle VARIE per un totale di mq. 1.273,00:

- Mq 1.273,00 x €/mq 15,00 = € 19.095,00

**Valore venale immobile al 2024 pari ad € 19.095,00**

**Valutazione all'anno 1988 (coefficiente di rivalutazione ISTAT da Ottobre 1988 a Febbraio 2024 = 2,501)**

**Valore venale immobile riferito all'anno 1988 = € 19.095,00/2,501 = € 7.634,95**

Visto l'articolo 42 bis *Utilizzazione senza titolo di un bene per scopi di interesse pubblico*, comma 1 del DPR 327/2001: *Valutati gli interessi in conflitto, l'autorità che utilizza un bene immobile per scopi di interesse pubblico, modificato in assenza di un valido ed efficace provvedimento di esproprio o dichiarativo della pubblica utilità, può disporre che esso sia acquisito, non retroattivamente, al suo patrimonio indisponibile e che al proprietario sia corrisposto un indennizzo per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale, quest'ultimo forfetariamente liquidato **nella misura del dieci per cento del valore venale del bene.***

Fg. 10 P.IIe VARIE per un totale di mq. 1.273,00:

- € 7.634,95 x 10% = € 763,50

**Totale del valore** (ai sensi dell'articolo 42 bis comma 1 del DPR 327/2001) **pari ad € 763,50**

Visto l'articolo 42 bis *Utilizzazione senza titolo di un bene per scopi di interesse pubblico*, comma 3 del DPR 327/2001: *Salvi i casi in cui la legge disponga altrimenti, l'indennizzo per il pregiudizio patrimoniale di cui al comma 1 è determinato in misura corrispondente al valore venale del bene utilizzato per scopi di pubblica utilità e, se l'occupazione riguarda un terreno edificabile, sulla base delle disposizioni dell'articolo 37, commi 3, 4, 5, 6 e 7. Per il periodo di occupazione senza titolo è computato a titolo risarcitorio, se dagli atti del procedimento non risulta la prova di una diversa entità del danno, l'interesse **del cinque per cento annuo sul valore determinato ai sensi del presente comma.***

Preso atto che nei termini previsti dal DPR 327/2001 nei cinque anni successivi al 1988 e nello specifico entro il 1993 non si è conclusa la procedura di esproprio, pertanto risulta necessario applicare la valutazione di cui all'art. 42 bis comma 3 del DPR 327/2001 del cinque per cento annuo sul valore determinato dal 1988, ne consegue la seguente stima:

Fg. 10 P.IIe VARIE per un totale di mq. 1.273,00:

- € 7.634,95 x 5% x 35 = € 13.361,25

**Totale del valore** (ai sensi dell'articolo 42 bis comma 3 del DPR 327/2001) **pari ad € 13.361,25**

**€ 7.634,95 + € 763,50 + € 13.361,25 = € 21.759,70**

La presente stima viene effettuata tenendo conto dei rilievi cartografici e delle risultanze catastali con misurazioni effettuate dai professionisti incaricati in seguito al rilievo topografico.

Eventuali approssimazioni rientrano nella tolleranza strumentale e saranno eventualmente oggetto in contraddittorio di verifica.

L'elenco degli intestatari catastali e le relative visure ipotecarie con successivo accertamento presso l'ufficio anagrafe del Comune di Pietracamela sono conservati in atti e per esplicitazione della presente perizia si allega tabella riepilogativa.

Pietracamela li, 22.04.2024

Il Responsabile del Servizio  
Ing. Vincenzo Di Simone



**ACQUISIZIONE AREA CASERMA FORESTALE**

N° ORDINE	DITTA  DITTA catastale - luogo e data di nascita	DATI CATASTALI - URBANISTICI									DATI RELATIVI AI BENI DA OCCUPARE			INDENNITA' TOTALE DOVUTA (€)	% DOVUTO PER ILLECITA OCCUPAZIONE	TOTALE DOVUTO PER ILLECITA OCCUPAZIONE
		foglio	particella	sub	Superficie			Qualità catastale o Categoria, Classe, Consistenza	Reddito Dominicale o Rendita Catastale	Programma di Fabbricazione	Superficie da espropriare A (mq)	Valore unitario all'attualità B (€/mq)	Valore Venale all'attualità A x B (€)			
					ha	are	ca									
1	Spitilli Elena, nata a Pescara (PE) il 18/08/1939 Spitilli Maria Grazia, nata a Pietracamela (TE) il 11/11/1943	10	1634	-	00	00	73	qualità SEMINATIVO classe 1	€ 0,13	Interesse Comune	73,00	€ 15,00	1.095,00	€ 3.930,00	20,58	€ 4.478,43
		10	1639	-	00	00	13	qualità SEMINATIVO classe 1	€ 0,02	Interesse Comune	13,00	€ 15,00	195,00			
		10	1640	-	00	01	76	qualità SEMINATIVO classe 1	€ 0,32	Interesse Comune	176,00	€ 15,00	2.640,00			
2	D'Eugenio Marino, nato a Morro d'Oro (TE) il 09/01/1916	10	1635	-	00	01	34	qualità SEMINATIVO classe 1	€ 0,24	Interesse Comune	134,00	€ 15,00	2.010,00	€ 2.100,00	11,00	€ 2.393,05
		10	1636	-	00	00	06	qualità SEMINATIVO classe 1	€ 0,01	Interesse Comune	6,00	€ 15,00	90,00			
3	AMOROCCHI Nino nato a PIETRACAMELA (TE) il 09/08/1950 AMOROCCHI Mario nato a PIETRACAMELA (TE) il 10/08/1945	10	1638	-	00	00	20	qualità SEMINATIVO classe 1	€ 0,04	Interesse Comune	20,00	€ 15,00	300,00	€ 450,00	2,36	€ 512,80
		10	1656	-	00	00	10	qualità SEMINATIVO classe 1	€ 0,02	Interesse Comune	10,00	€ 15,00	150,00			
4	De Luca Armando, nato a Pietracamela (TE) il 18/12/1905	10	1642	-	00	00	67	qualità SEMINATIVO classe 1	€ 0,67	Interesse Comune	67,00	€ 15,00	1.005,00	€ 1.155,00	6,05	€ 1.316,18
		10	1643	-	00	00	10	qualità SEMINATIVO classe 1	€ 0,02	Interesse Comune	10,00	€ 15,00	150,00			
5	Giardetti Vittorio, nato a Pietracamela (TE) il 05/09/1940	10	1644	-	00	00	91	qualità SEMINATIVO classe 1	€ 0,16	Interesse Comune	91,00	€ 15,00	1.365,00	€ 1.365,00	7,15	€ 1.555,49
6	De Luca Clara; di Francesco De Luca Giovanna; di Francesco De Luca Luigi; di Francesco Giardetti Vittorio, nato a Pietracamela (TE) il 05/09/1940	10	1647	-	00	00	16	qualità SEMINATIVO classe 1	€ 0,03	Interesse Comune	16,00	€ 15,00	240,00	€ 240,00	1,26	€ 273,49
7	De Luca Liliana, nata a Pietracamela (TE) il 01/04/1944 De Luca Vilma, nata a Pietracamela (TE) il 19/06/1949 Muzzoni Onorina, nata a Pietracamela (TE) il 21/04/1923	10	1648	-	00	00	11	qualità SEMINATIVO classe 1	€ 0,02	Interesse Comune	11,00	€ 15,00	165,00	€ 165,00	0,86	€ 188,03
8	Di Cesare Emidiola; fu Nicola mar Panza	10	1650	-	00	00	13	qualità SEMINATIVO classe 1	€ 0,02	Interesse Comune	13,00	€ 15,00	195,00	€ 195,00	1,02	€ 222,21
9	Bonaduce Eugenia, nata a Crognaleto (TE) il 08/05/1930 Bonaduce Giovanni, nato a Montorio al Vomano (TE) il 14/06/1932 Bonaduce Giorgio, nato a Montorio al Vomano (TE) il 28/04/1938 Bonaduce Guido; fu Giovanni Bonaduce Marilena, nata a Montorio al Vomano (TE) il 13/07/1945 Bonaduce Nanda, nata a Crognaleto (TE) il 26/02/1936 Bonaduce Romilda; mar Di Silvestre fu Giovanni Bonaduce Tonino; fu Giovanni Cesarini Silvestro; Fu Donato	10	1652	-	00	00	15	qualità SEMINATIVO classe 1	€ 0,03	Interesse Comune	15,00	€ 15,00	225,00	€ 225,00	1,18	€ 256,40
10	Di Cesare Orlando, nato a Pietracamela (TE) il 05/03/1901	10	1654	-	00	00	30	qualità SEMINATIVO classe 1	€ 0,05	Interesse Comune	30,00	€ 15,00	450,00	€ 450,00	2,36	€ 512,80
11	Coletta Elisa, nata a Ferentino (FR) il 27/02/1944 Di Diodato Americo, nato a Pietracamela (TE) il 17/04/1936	10	1658	-	00	00	01	qualità SEMINATIVO classe 1	€ 0,01	Interesse Comune	1,00	€ 15,00	15,00	€ 15,00	0,08	€ 17,09
12	DI FURIA Aurelio, nato a CROGNALETO (TE) il 20/02/1955 DI FURIA Paolo, nato a TERAMO (TE) il 08/06/1965 DI FURIA Lucia, nata a PIETRACAMELA (TE) il 24/12/1957 DI FURIA Luigi, nato a PIETRACAMELA (TE) il 07/10/1967 DI FURIA Pietro, nato a CROGNALETO (TE) il 03/06/1953 CHIOMA Francesco, nato a PIETRACAMELA (TE) il 16/08/1924 BONADUCE Monica, nata in CANADA (EE) il 28/11/1975	10	1660	-	00	00	30	qualità SEMINATIVO classe 1	€ 0,05	Interesse Comune	30,00	€ 15,00	450,00	€ 450,00	2,36	€ 512,80
13	Giardetti Domenica, nata a Pietracamela (TE) il 20/04/1932 Giardetti Nicola, nata a Pietracamela (TE) il 29/11/1922	10	479	-	00	00	75	qualità SEMINATIVO classe 1	€ 0,14	Interesse Comune	75,00	€ 15,00	1.125,00	€ 1.125,00	5,89	€ 1.281,99
14	DE LUCA Pierluigi nato a TERAMO (TE) il 30/08/1971 DE LUCA Paolo nato a TERAMO (TE) il 17/08/1967 TRICINCI Giovannina SABATINI Maria DIVENANZIO Caterina TRICINCI Emilio nato a PIETRACAMELA (TE) il 20/08/1948 TRICINCI Gianfranco nato a PIETRACAMELA (TE) il 08/02/1948 RAPACCHIETTA Mafalda nata a PIETRACAMELA (TE) il 25/10/1913 LEONE Giovannina nata a PIETRACAMELA (TE) il 15/04/1923 GIARDETTI Anna nata a PIETRACAMELA (TE) il 30/11/1937 GIARDETTI Gelasio nato a PIETRACAMELA (TE) il 26/03/1944 GIRDETTI Olindo nato a PIETRACAMELA (TE) il 27/05/1910	10	480	-	00	00	72	qualità SEMINATIVO classe 1	€ 0,13	Interesse Comune	72,00	€ 15,00	1.080,00	€ 1.080,00	5,66	€ 1.230,71
15	TRICINCI Giuseppe nato a PIETRACAMELA (TE) il 30/04/1920 TRICINCI Maria ; Fu Giovanni LEONE Giovannina nata a PIETRACAMELA (TE) il 15/04/1923 LEONE Massimilia nata a PIETRACAMELA (TE) il 28/12/1921 TRICINCI Annina ; Fu Giovanni LEONE Giuseppina nata a PIETRACAMELA (TE) il 13/11/1926	10	481	-	00	00	70	qualità SEMINATIVO classe 1	€ 0,74	Interesse Comune	410,00	€ 15,00	6.150,00	€ 6.150,00	32,21	€ 7.008,23
<b>INDENNITA' TOTALE GENERALE DOVUTA</b>													<b>€ 19.095,00</b>	100,00	<b>€ 21.759,70</b>	