



COMUNE
DI CERVIA

**SETTORE PROGRAMMAZIONE E SVILUPPO ECONOMICO DEL TERRITORIO
SERVIZIO PATRIMONIO – UFFICIO ESPROPRI**

*Spett.le Servizio Progettazione Infrastrutture e
Manutenzione Infrastrutture - Viabilità*

Prot. Gen. n. VEDI SEGNAVATURA XML

Fasc. 2021/6.5/63 – 2026/4.8/34

**Oggetto: PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 53 DELLA L.R. 24/2017 PER
L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA
DELL'OPERA PUBBLICA "DI "REALIZZAZIONE ROTATORIA VIA CROCIARONE –
ZAVATTINA" CON APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO
E DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITÀ DELL'OPERA STESSA**

PARERE UFFICIO ESPROPRI

Gent.mi,

Premesso che:

- con Delibera di Giunta comunale n. 128 del 01/07/2025 l'Amministrazione comunale ha stabilito di trasferire con decorrenza dal 01/09/2025 la competenza dell'attività inerente alla gestione del ciclo completo delle procedure espropriative al Servizio Patrimonio del Settore Programmazione e Sviluppo Economico del Territorio;
- le disposizioni di cui al DPR 327/2001, c.d. "Testo Unico Espropri", stabiliscono che l'accertamento del valore dell'indennità di esproprio è di competenza dell'Autorità Espropriante;

Vista la documentazione oggetto di Conferenza e in particolare i seguenti elaborati:

- Planimetria di Progetto e Sezioni (PFTE.03.01);
- Quadro Economico di Progetto (PFTE.04.03);
- Piano Particellare di esproprio (PFTE.05.01).

Con la presente si

COMUNICA

- che lo scrivente Ufficio Espropri del Comune di Cervia ha quantificato il valore dei terreni oggetto di esproprio in 18,20 €/mq ai sensi delle motivazioni in calce alla presente nota;

Servizio Patrimonio

Piazza XXV Aprile n. 11

Tel. 0544.979.310 - 0544.979.347

✉ serviziopatrimonio@comunecervia.it

Comune di Cervia

P.iva/CF 00360090393

Piazza G. Garibaldi, 1 - 48015 Cervia (RA)

Tel. 0544.979.111 - Fax 0544.72.340

✉ comune.cervia@legalmail.it

🌐 www.comunecervia.it





COMUNE DI CERVIA

- che, considerate le ulteriori spese accessorie finalizzate al passaggio di proprietà dei terreni (spese di notifica, notai, imposte) l'importo presunto complessivo per l'intera operazione ammonta a €. 8.288,50; si specifica che il presente importo non tiene in considerazione l'affidamento dei servizi topografici per il frazionamento delle aree oggetto di esproprio;
- rimangono escluse eventuali spese inerenti occupazioni temporanee di aree non soggette ad esproprio al fine di consentire i lavori di realizzazione dell'opera poiché non evidenziate nella documentazione presente.

Per i motivi sopra espressi si rilascia **PARERE FAVOREVOLE** alle seguenti prescrizioni:

- prima dell'approvazione del progetto, si richiede di aggiornare la PFTE.05.01, Piano Particellare di Esproprio, con il valore dei terreni quantificato dall'Ente espropriante;
- se necessario, prima dell'approvazione del progetto, si richiede di integrare la PFTE.05.01, Piano Particellare di Esproprio, individuando eventuali aree soggette ad occupazione temporanea.

Cordiali saluti

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Ing. Fabrizio Di Blasio*

**Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate*

COMUNE DI CERVIA
Originale digitale conservato da questa AOO
Protocollo N.0020579/2026 del 31/03/2026
Firmatario: FABRIZIO DI BLASIO



COMUNE DI CERVIA

Considerazioni circa il Metodo di Stima

Entrambi i mappali interessati sono in zona agricola, ma non coltivati. Sono corti di pertinenza di fabbricati oggetto di compravendite recenti, per cui per stabilire il valore di mercato sembra ragionevole controllare quanto dichiarato in atto.

In data 22/09/2025 il mappale **19** è stato compravenduto ad un prezzo di 422.000,00 € per i sub.2 (appartamento) e 3 (autorimessa) e a 27.800,00 € per il sub.4 (autorimessa).

Attraverso lo studio del quadro dimostrativo è stata estrapolata una superficie commerciale per i sub.2 e 3 pari a 320 mq*, per cui si deduce che il prezzo al mq sia pari a 1.300,00 € (422.000,00 € / 320,00 m²).

Considerando che l'area oggetto d'esproprio di 110,00 m² è catastalmente parte integrante della corte di pertinenza del fabbricato si può dedurre che il suo valore sia pari a: 111,00 mq x 2% x 1.300,00 €/mq = 2.886,00 € (dove il 2% rappresenta il fattore di congruaggio per la superficie commerciale) pari a 26,00 €/mq

calcolo sup. commerciale

p.t.	Sub.2 p	Sup. utile (app.)	155,65 m ²	x	100,00%	155,65 m ²
p.t.	Sub.2 p	Sup. servizio (portico)	19,00 m ²	x	35,00%	6,65 m ²
p.p.	Sub.2 p	Sup. utile (app.)	77,68 m ²	x	100,00%	77,68 m ²
p.int.	Sub.3	Sup. servizio (autorimessa)	37,37 m ²	x	60,00%	22,42 m ²
p.int.	Sub.2 p	Sup. servizio (ripostigli)	97,18 m ²	x	20,00%	19,44 m ²
corte	Sub.1	Corte comune	2.000,00 m ²	x	10% per i Primi 25 mq, poi 2%	42,00 m ²
tot.						323,84 m²

In data 13/03/2023 il mappale **265** è stato compravenduto ad un prezzo di 122.000,00 € che diviso la sua superficie (2.000,00 mq) è pari a 61,00 €/mq.

Tale valore è nettamente più alto rispetto al più recente rogito del mapp.19. Questo costo può essere giustificato dalla presenza di un laghetto ornamentale di notevoli dimensioni, regolarizzato tramite sanatoria e alimentato dal Consorzio di Bonifica della Romagna, atto anche a soddisfare la necessità di numerosi animali da cortile, quali cigni, anatre ed oche.

Conclusioni:

Servizio Patrimonio

Piazza XXV Aprile n. 11

Tel. 0544.979.310 - 0544.979.347

✉ serviziopatrimonio@comunecervia.it

Comune di Cervia

P.iva/CF 00360090393

Piazza G. Garibaldi, 1 - 48015 Cervia (RA)

Tel. 0544.979.111 - Fax 0544.72.340

✉ comune.cervia@legalmail.it

🌐 www.comunecervia.it





COMUNE DI CERVIA

Tendenzialmente per ottenere il più probabile valore di mercato di un bene, si dovrebbe tenere conto di almeno 3 unità comparabili applicando il metodo estimativo diretto.

In questo caso però, premesso che:

- a) essendo uno dei lotti oggetto di compravendita recente (6 mesi rispetto alle considerazioni attuali);
- b) avendo caratteristiche legate ad un "oggetto" ornamentale di difficile comparazione il secondo, il cui valore non verrà comunque sminuito dall'estromissione dal lotto della porzione oggetto di esproprio che può quindi essere equiparato al mapp.19;
- c) essendo entrambe le porzioni oggetto d'esproprio escluse per gran parte, dalla proprietà recintata e quindi già facenti parte di "banchina stradale";

Si ritiene corretto considerare il giusto Valore di Mercato pari a 26,00 €/mq al quale applicare un coefficiente correttivo del 70% (per la premessa al punto c), che riduce il valore a 18,20 €/m2.

COMUNE DI CERVIA

Originale digitale conservato da questa AOO

Protocollo N.0020579/2026 del 31/03/2026

Firmatario: FABRIZIO DI BLASIO

Servizio Patrimonio

Piazza XXV Aprile n. 11

Tel. 0544.979.310 - 0544.979.347

serviziopatrimonio@comunecervia.it

Comune di Cervia

P.iva/CF 00360090393

Piazza G. Garibaldi, 1 - 48015 Cervia (RA)

Tel. 0544.979.111 - Fax 0544.72.340

comune.cervia@legalmail.it

www.comunecervia.it

