

COMUNE DI CASALNUOVO DI NAPOLI
(Provincia di Napoli)

Prot. 0038785 in Arrivo del 25-09-2013

Mittente: STUDIO PRATEC - AFRAGOLA (NA)

DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIO DELLE AREE OCCORRENTI PER LA REALIZZAZIONE DEL PARCHEGGIO DI PALAZZO LANCELLOTTI DI DURAZZO

Lì 24/09/2013

Studio Pra.tec
Dott. Agr. Francesco Cristiano
BOTT.
FRANCESCO
CRISTIANO
N. 847
CORRISPONDENTE DEI SERVIZI AGRICOLI, ALIMENTARI E FORESTALI - NAPOLI



Prot. 0038785 in Arrivo del 25-09-2013

Mitt. nr. STUDIO PRATEC - AFRAGOLA (NA)

**RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA DI DETERMINAZIONE DELLE
INDENNITA' DI ESPROPRIO DELLE AREE SITE IN CASALNUOVO DI
NAPOLI, OCCORRENTI PER LA REALIZZAZIONE DEL PARCHEGGIO
DI PALAZZO LANCELLOTTI DI DURAZZO**

Il sottoscritto Dott. Agr. Francesco Cristiano, n. 647 dell'albo degli agronomi della provincia di Napoli, a seguito di incarico conferito allo "Studio Pratec" dal comune di Casalnuovo di Napoli, con determinazione del III Settore Pianificazione Urbanistica e LL.PP. n.186 del 06/08/2013, redige la seguente relazione di determinazione delle indennità di esproprio, ai sensi del DPR 327/2001 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

Premessa

Il comune di Casalnuovo di Napoli con delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 27/01/2011, nell'ambito del programma *Piu Europa* ha approvato il Documento di Orientamento Strategico (DOS) con il quale è stata prevista l'attuazione dell'intervento relativo al progetto "Piu' Europa- Realizzazione Parcheggio Palazzo Lancellotti di Durazzo", comunicando ai proprietari delle aree interessate alle opere l'avvio del procedimento.

Con nota prot. n. 15937 del 15/04/2013 i suddetti proprietari interessati hanno presentato al comune alcune osservazioni sulle opere a farsi, chiedendo lo stralcio dal piano particellare di esproprio di un area sulla quale insiste una stradina privata di accesso alle proprietà confinanti;

Ritenendo parzialmente accoglibile tale richiesta, il comune ha provveduto alla parziale rivisitazione del progetto preliminare, riducendo la superficie in esproprio attualmente utilizzata a stradina privata.

La presente relazione di determinazione delle indennità di esproprio tiene conto di tale rivisitazione progettuale;

A) Identificazione e descrizione degli immobili.

Dai sopralluoghi effettuati e dalla documentazione esaminata, in considerazione della rivisitazione del progetto preliminare, i suoli occorrenti per la realizzazione del



Parcheggio di Palazzo Lancellotti di Durazzo riguardano, per quota parte, la porzione finale della strada privata di accesso ad uso esclusivo dei proprietari degli immobili che hanno l'affaccio sulla stessa, per quota parte una piccola area contigua di un giardino di pertinenza esclusiva di una delle abitazioni, con ingresso dalla strada privata, mentre la restante area prevista in esproprio è attualmente costituita da un unico corpo di terreno recintato ed in coltivazione.

La strada privata sbocca direttamente su via comunale San Giuliano.

Catastalmente le aree sono individuate al foglio 11 p.lle 36-252-253-254-292- del comune di Casalnuovo di Napoli.

Urbanisticamente i suoli interessati ricadono parte in zona Bianca(art.3 del DPR 380/2001), parte in F3 "verde a parco", parte strada di progetto e parte destinata a parcheggio. Pertanto non sono consentite trasformazioni in senso edificatorio, ma solo manutenzioni ordinarie e straordinarie delle volumetrie esistenti.

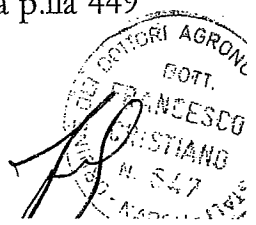
- a) Foglio 11 p.lle 36-292-252- superficie in esproprio mq.(469+1034+143)= mq 1646 ditta proprietaria: Omega Carmine e Della Morte Annamaria;

Trattasi di un unico corpo di terreno, di cui mq.239 circa costituiscono sede stradale privata, mentre la restante superficie di mq. 1407 risulta al momento priva di coltivazioni e coperta da vegetazione erbacea spontanea, con qualche pianta arborea da frutta in ordine sparso;

La sede stradale privata è stata realizzata con uno strato di misto di inerti calcarei di diversa pezzatura, compattato e coperto con uno strato di conglomerato bituminoso, sottostante allo stesso decorrono condotte di impianto fognario e smaltimento acque.

- b) Foglio 11 p.lle 253 superficie in esproprio mq. 240- ditta proprietaria Omega Carmine e Della Morte Annamaria;

Rappresenta quota parte del giardino di pertinenza di una costruzione di tipo abitativo, con annesse pertinenze, il tutto riportato in catasto alle p.lle 253 e 449 di superficie catastale complessiva pari a mq (668+640)= mq 1308, di cui la p.lle 449



indicata al catasto urbano con sub 2 cat. C/2 cl. 3 mq. 131, e sub 3 cat. A/2 cl. 4 vani 5,5;

c) Foglio 11 p.lla 254 superficie in esproprio mq.2641-ditta proprietaria Omega Giovanna;

Trattasi di un suolo di natura agricola, coltivato, con accesso diretto da via San Giuliano, costituito da un corpo unico di forma regolare interessato interamente alla realizzazione delle opere;

B) Criterio estimativo

Al fine di utilizzare un criterio estimativo che sia idoneo per la determinazione del valore da attribuire alle aree espropriate, è opportuno ricordare che con la sentenza della Corte Costituzionale n.181/2011 anche i suoli che secondo il Piano Urbanistico comunale sono ritenuti agricoli, debbono essere indennizzati in base al loro valore di mercato.

Nel caso specifico per i cespiti suindicati ai punti a) e c) si adotterà il criterio del più probabile valore di mercato, mentre per il cespite indicato al punto b) si ravvisa la opportunità di tener conto della complementarietà della parte espropriata rispetto alla totalità dell'intero immobile, e questo perché le aree di pertinenza di fabbricati e/o complessi abitativi in genere, quali possono essere cortili e giardini, costituiscono un valore aggiunto alla parte edificata, pur potendo avere una autonoma commerciabilità.

In analogia con la metodologia applicata dalle Agenzie del Territorio, le superfici di servizio scoperte(cortili, giardino, etc...) pertinenti ad un complesso immobiliare abitativo vengono ricondotte ad un unico parametro (superficie convenzionale) attraverso coefficienti percentuali di adeguamento indicati già dall'art. 13 della legge n. 392/1978.



Nel nostro caso specifico, poiché l'area da espropriare, indicata al punto b), costituisce parte del giardino, funzionale alla annessa unità abitativa del proprietario, in godimento esclusivo dello stesso, il coefficiente percentuale di conversione del giardino alla superficie utile dell'unità abitativa è pari al 10%.

Si ritiene, pertanto che le voci componenti le indennità complessive per i singoli cespiti sopra indicati siano le seguenti:

- Per il suolo indicato al punto a):

-Indennità di esproprio della superficie di mq. 1646 commisurata al più probabile valore di mercato;

-Indennità per la pavimentazione stradale e per le condotte fognarie sottostanti, relative a mq. 239 circa, commisurato al costo di costruzione opportunamente decurtato per vetustà, tale costo, in considerazione della tipologia e dei materiali adottati, si stima pari a 19,00€/mq.

Tale valore viene decurtato di circa il 20% per tener conto del grado di vetustà della struttura.

- Per il suolo indicato al punto b):

-Indennità di esproprio della superficie in esproprio di mq.240 di giardino, pertinenziale alla annessa unità abitativa, determinata tenendo conto del valore complementare della parte espropriata;

- Per il suolo indicato al punto c):

-Indennità di esproprio della superficie di mq. 2641 commisurata al più probabile valore di mercato;

- Indennità aggiuntiva per la coltivazione dell'area espropriata, commisurata al valore agricolo medio(VAM) della coltura praticata(semiativo irr.), da corrispondere ai sensi dell'art. 42 del DPR 327/2001 previa verifica della esistenza degli effettivi presupposti di legge;

Individuazione del più probabile valore di mercato dei suoli-

La zona interessata, pur se allo stato è utilizzata in parte per finalità agricole, è inserita in un contesto già in gran parte urbanizzato, delimitata da strada comunale



San Giuliano) e da complessi residenziali singoli o condominiali di più o meno recente realizzazione, con la presenza di opere di urbanizzazione primaria (fogne, strade, illuminazione pubblica etc.).

La buona posizione dei suoli, aggiunta alla esigua offerta di terreni sul mercato immobiliare di Casalnuovo, ha portato alla formazione di valori unitari apprezzabili, confermati anche da atti di compravendita e accertamenti effettuati dalle Agenzie delle Entrate del Ministero delle Finanze, operanti sul territorio.

A tal proposito si riportano qui di seguito alcuni valori emersi dalle indagini effettuate per suoli aventi destinazioni similari:

- Terreno in Casalnuovo di Napoli (località Tavernanova) Fg. 5 p.lle :882-900-903 (atto di compravendita per notaio R. Orsi di Santa Maria C.V. del 29/04/2011 rep.n°103.933 racc.n°63.600) valore dichiarato: 57,78 €/mq, che rivalutato con gli indici ISTAT è pari a: 60,30 €/mq.

-Terreno in Casalnuovo di Napoli (località Botteghelle) Fg 9 p.la 190(atto di vendita per notaio C. Esposito di Afragola del 16/09/2010 rep.n°27011 racc.n°5850) valore dichiarato: 19,80 €/mq, rivalutato con gli indici ISTAT pari a: 21,30 €/mq.

-Atto per notaio Loredana Grimaldi del 20/12/2010 rep. 41435, racc. 7.765 con cui un terreno in Casalnuovo alla via B. Fontana è stato venduto al valore rivalutato di 42,78 €/mq

-Agenzia immobiliare "Perdono Real Estate" terreno in Casalnuovo alla via Filichito offerto in vendita al prezzo di 25,00/€/mq.

Sulla base di quanto emerso dalle indagini di mercato, in considerazione anche della ubicazione periferica dei suoli in esame, si ritiene che il più probabile valore di mercato degli stessi sia quello medio tra quelli individuati pari a circa

37,65 €/mq.

Tale valore risulta in linea anche con valori riscontrati, per terreni simili, ricadenti in comuni limitrofi.

Alla luce dei valori espressi dal mercato, in applicazione di quanto dettato dal DPR 327/2001 e s.m.i., si determinano le seguenti indennità:

- a) Foglio 11 p.lle 36-292-252- superficie mq.(469+1034+143)= mq 1646
ditta proprietaria: Omega Carmine;
-mq 1646 x 37,65 €/mq = € 61.971,90
-mq 239(pavimentazione stradale
e condotte fognarie)x 19,00 €/mq – 20%(vetustà) = € 3.632,80
Totale € 65.604,70
- b) Foglio 11 p.lla 254 superficie mq.2641
ditta proprietaria: Omega Giovanna;
-mq 2641 x 37,65 €/mq = € 99.433,65
-mq 2641 x 6,60 €/mq(valore agricolo medio) = € 17.430,60
Totale p.lla 254 € 116.864,25

C) Individuazione del valore del giardino.

Per quanto riguarda la determinazione della parte di giardino espropriata, come anzidetto, pur essendo autonomamente commerciabile, si ritiene opportuno considerare anche la complementarietà dello stesso, per la sua influenza sul valore della parte edificata. A tal fine in via preliminare si è ricercato il più probabile valore di mercato del fabbricato abitativo.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), per il secondo semestre 2012, fornisce per la tipologia di abitazioni di tipo economico, in stato conservativo a nuovo, ubicate in Casalnuovo, valori di mercato compresi tra un minimo di 950,00 €/mq ed un massimo di 1.450 €/mq.

Inoltre l'indagine presso le agenzie immobiliari della zona ha consentito l'individuazione dei seguenti valori:

-(Agenzia Tempo Casa) stabile in via Vittorio Emanuele (Licignano) di mq 155 offerto ad € 99.000,00 pari a 639,00 €/mq;

-(Agenzia Tempo Casa) appartamento in via Bellini, angolo via Saggese di mq 120 offerto ad € 120.000,00 pari a 1.000,00 €/mq;

-(Agenzia Tecnocasa) appartamento in Corso Umberto, nelle vicinanze della stazione ferroviaria, di mq 65 offerto ad € 75.000,00 pari a 1.154,00 €/mq;

Dai suddetti valori ricercati si giunge ad un valore medio di circa 998,00/mq;



Nel nostro caso, per tenere conto della ubicazione piuttosto periferica, del modesto grado di rifiniture del fabbricato e del suo grado di vetustà e manutenzione, si stima una detrazione del valore medio individuato di circa il 25%.

Da cui il valore unitario della nostra unità abitativa sarà pari a:

$$998,00 \text{ €/mq} - 25\% = 748,50 \text{ €/mq.}$$

Da tale valore, applicando il coefficiente percentuale di conversione (10%) indicato dall'art. 13 della legge n. 392/1978, si stima il valore medio unitario da conferire alla parte di giardino da espropriare:

$$748,50 \text{ €/mq} \times 10\% = 74,85 \text{ €/mq in c.t. } 75,00 \text{ €/mq.}$$

Alla luce dei valori espressi dal mercato, in applicazione di quanto dettato dal

DPR 327/2001 e s.m.i., si determina per la porzione del giardino in esproprio, la seguente indennità:

- c) Foglio 11 p.lla 253 superficie mq. 240
ditta proprietaria: Omega Carmine;
-mq 240 x 75,00 €/mq = € 18.000,00

Complessivamente, l'indennità stimata per l'esproprio dei cespiti suddetti ammonta ad € (65.604,70 + 116.864,25 + 18.000,00) = € 200.468,95

Tanto in ossequio all'incarico conferitomi.

Lì 23/09/2013

In allegato:

- foto;
- stralcio planimetrico;

Dott. Agr.

Francesco Cristiano

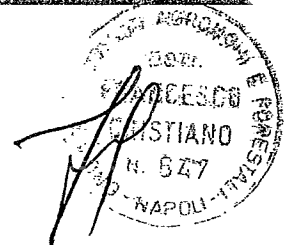
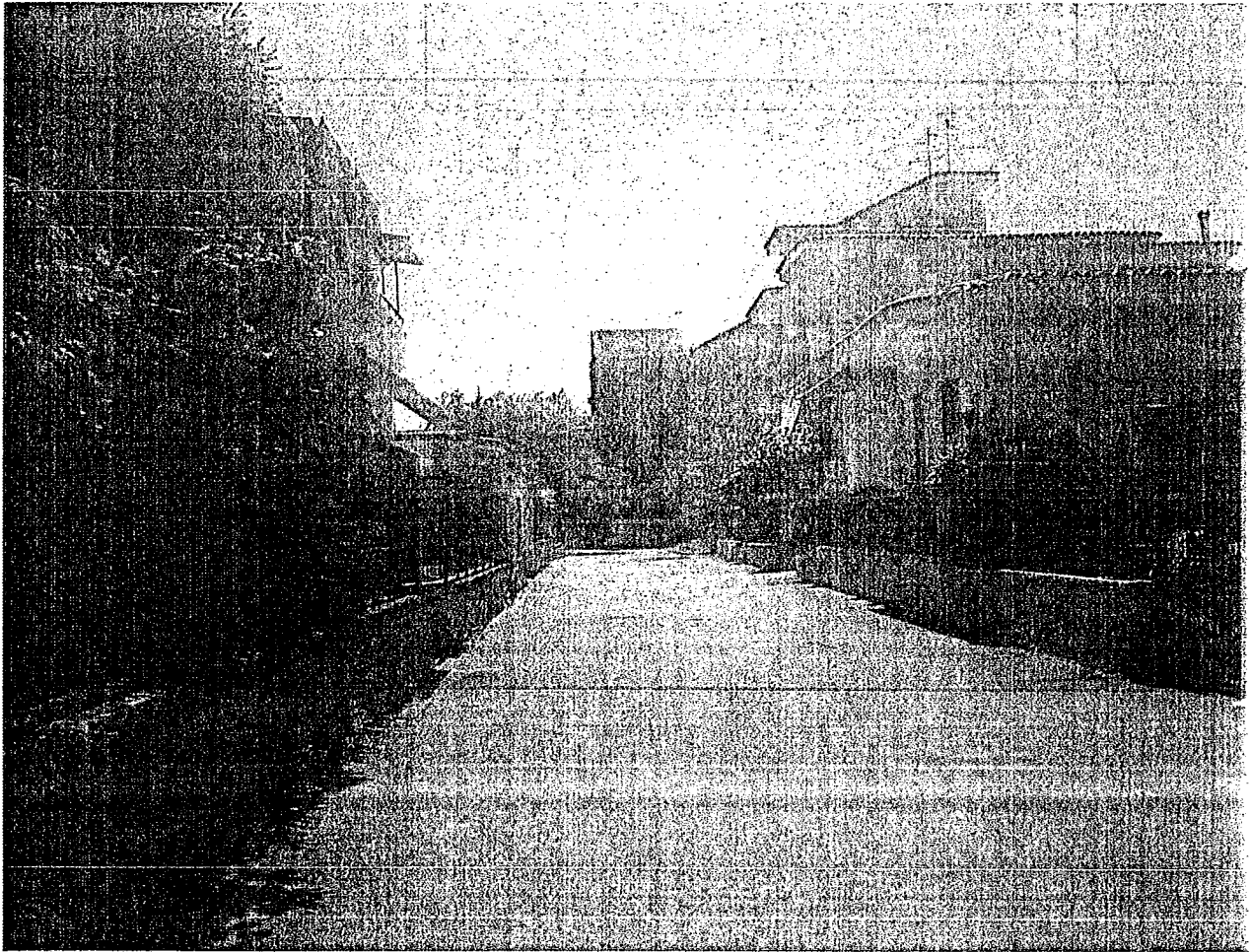


A handwritten signature in black ink, appearing to read "Francesco Cristiano".

COMUNE DI CASALNUOVO DI NAPOLI
(Provincia di Napoli)

Prot. 0038785 in Arrivo del 25-09-2013

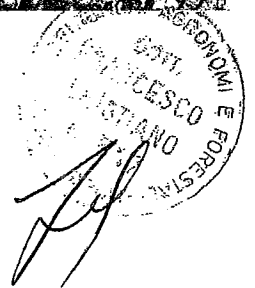
Mittente: STUDIO PRATEC - AFRAGOLA (NA)



COMUNE DI CASALNUOVO DI NAPOLI
(Provincia di Napoli)

Prot. 0038785 in Arrivo del 25-09-2013

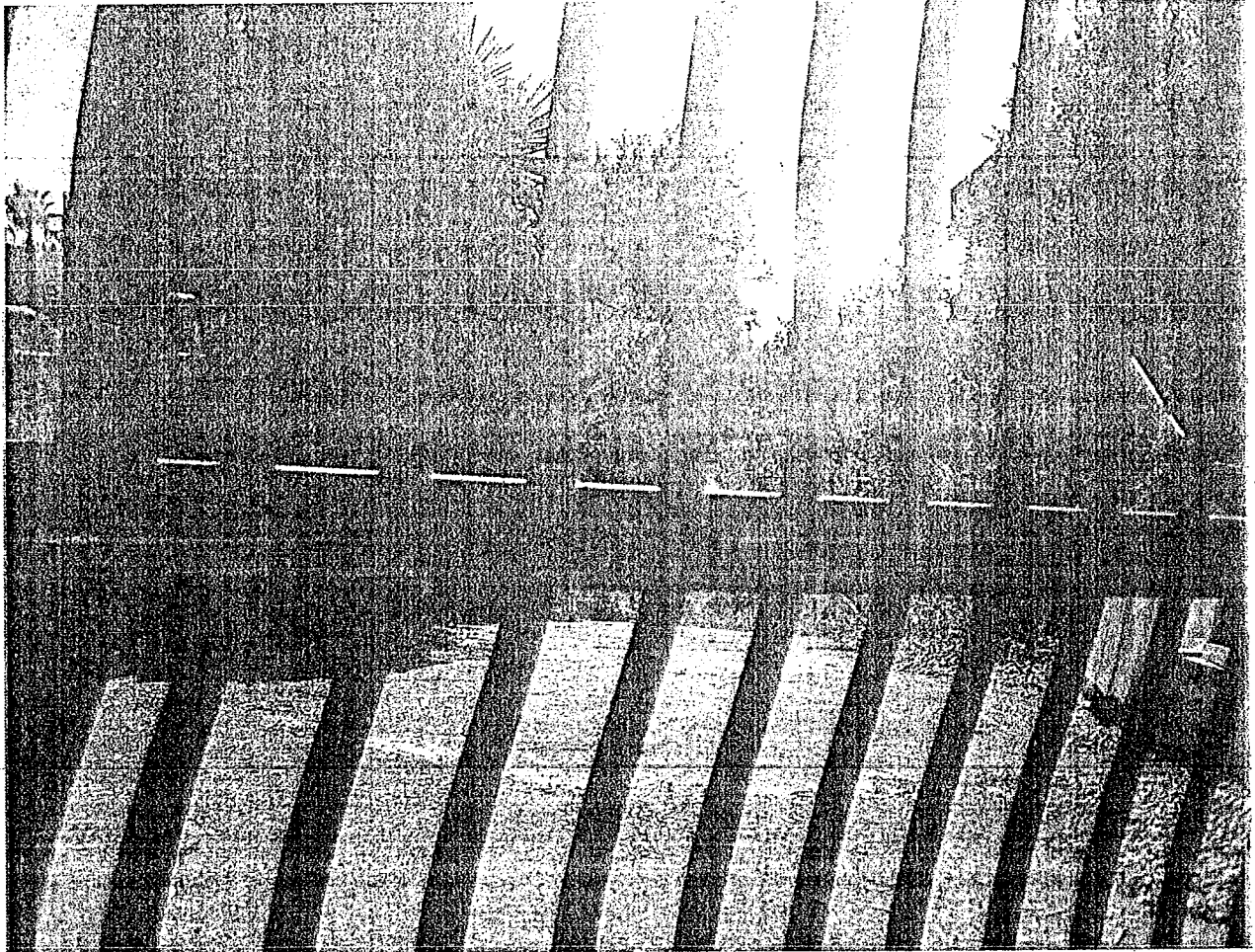
Mittente STUDIO PRATEC - AFRAGOLA (NA)




COMUNE DI CASALNUOVO DI NAPOLI
(Provincia di Napoli)

Prot. 0038785 in Arrivo del 25-09-2013

Mittente STUDIO PRATEC - AFRAGOLA (NA)



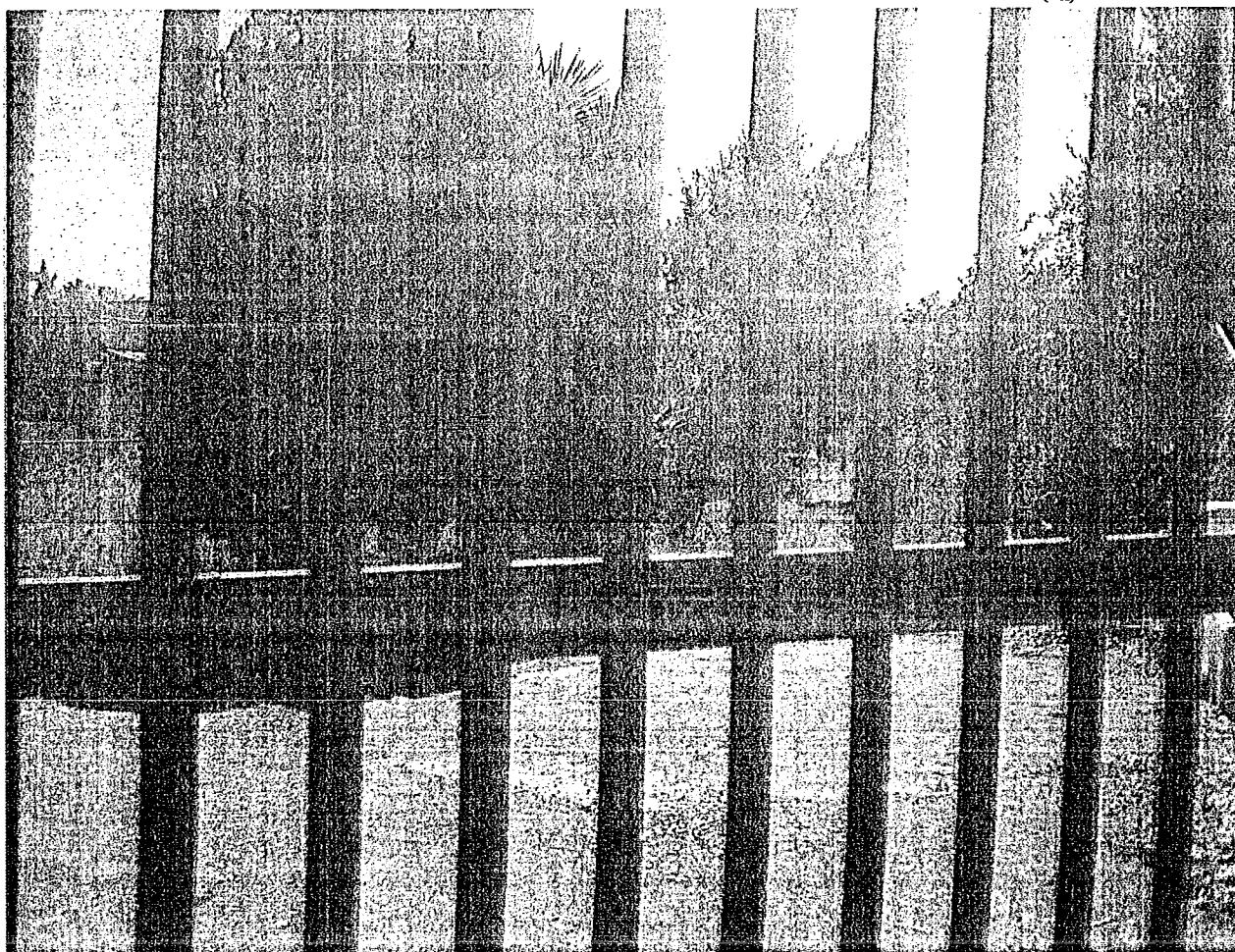
CONSIGLIO DEI DOTTORI AGRONOMI E FORESTALI
COM. FRANCESCO CRISTIANO
N. 577




COMUNE DI CASALNUOVO DI NAPOLI
(Provincia di Napoli)

Prot. 0038785 in Arrivo del 25-09-2013

Mittente STUDIO PRATEC - AFRAGOLA (NA)



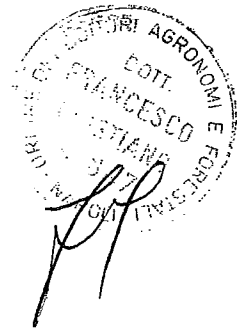
SECTORE AGROVIV
BOT.
FRANCESCO
CRISTIANO
FORESTALI

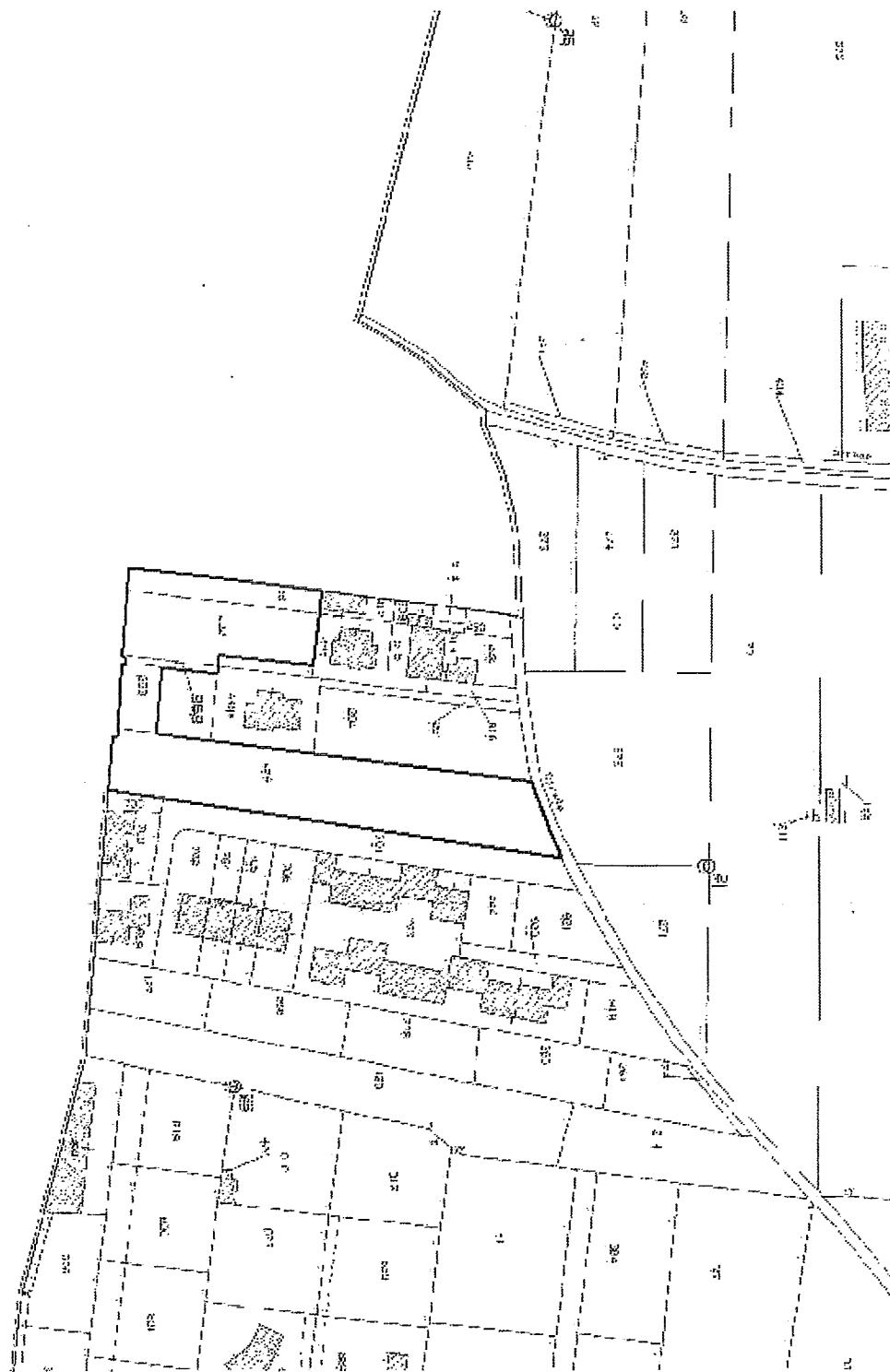




Prot. **0038785** in Arrivo del **25-09-2013**

Mittente: **STUDIO PRATEC - AFRAGOLA (NA)**





CIRCOLO AGRICOLI AGRICOLI E FORESTALI
 BOT. FRANCESCO CRISTIANI
 N. 647
