



PROGETTO PRELIMINARE

17.09.2013
25.09.2013



Ufficio

PIU

Casalnuovo

di Napoli

Progetto P07
Parcheggio Lancellotti

TITOLO:
Piano particellare di esproprio

R.6

Rev. 01



Data

Settembre 2013

R.U.P. *[Signature]* ing. Giuseppe Savoia - Resp. Settore III - Pianificazione urbanistica e LL.PP.

Progettista arch. Vincenzo Marra *[Signature]*

Supporto Tecnico Amministrativo al R.U.P. arch. Carmela Mascolo *[Signature]*

Revisione	0	1	2	3	
Redatto/...../...../...../...../...../...../...../.....	
Controllato/...../...../...../...../...../...../...../.....	
Approvato/...../...../...../...../...../...../...../.....	

Premessa

La presente relazione si riferisce alla stima delle indennità di esproprio relative al progetto revisionato del parcheggio Lancellotti – progetto P07 PIU Europa – da localizzare a nord-est del territorio comunale, a ridosso dell'omonimo palazzo.

Contiene informazioni relative alla destinazione d'uso delle aree così come da PRG vigente, i risultati dei sopralluoghi effettuati per reperire le informazioni da impiegare nell'elaborazione delle stime delle indennità, le considerazioni relative ai criteri da utilizzare nel calcolo delle indennità e le conclusioni raggiunte.

A seguito dell'osservazione presentata in data 15/04/2013 con nota prot. n. 15937, circa la determinazione dell'indennità di espropriazione delle porzioni delle particelle 449 e 253 del foglio 11, è stato conferito al dott. agronomo Cristiano Francesco dello Studio P.R.A.T.E.C. di Afragola l'incarico di supporto al RUP per la stima delle indennità di esproprio delle aree occorrenti alla realizzazione del parcheggio in oggetto.

Il professionista incaricato, in data 25.09.2013 prot. n. 38785, ha trasmesso l'elaborato "Determinazione delle indennità di esproprio delle aree occorrenti per la realizzazione del parcheggio Lancellotti di Durazzo", che viene assunto come parte integrante e allegato al presente elaborato.

1. Individuazione catastale e destinazione urbanistica dell'area

L'intervento è previsto all'interno di un'area di circa mq 4.500 a nord-est del territorio comunale compresa tra via San Giuliano e palazzo Lancellotti di Durazzo.

I terreni interessati dall'intervento revisionato sono localizzati all'interno del perimetro del centro abitato (delibera di C.S. n. 353 del 18.10.1974) e sono identificati al foglio di mappa catastale n.11 con le particelle nn. 36, 252, 253 (per una superficie di circa 240 mq), 254 e 292 (per una superficie di circa 1034 mq).

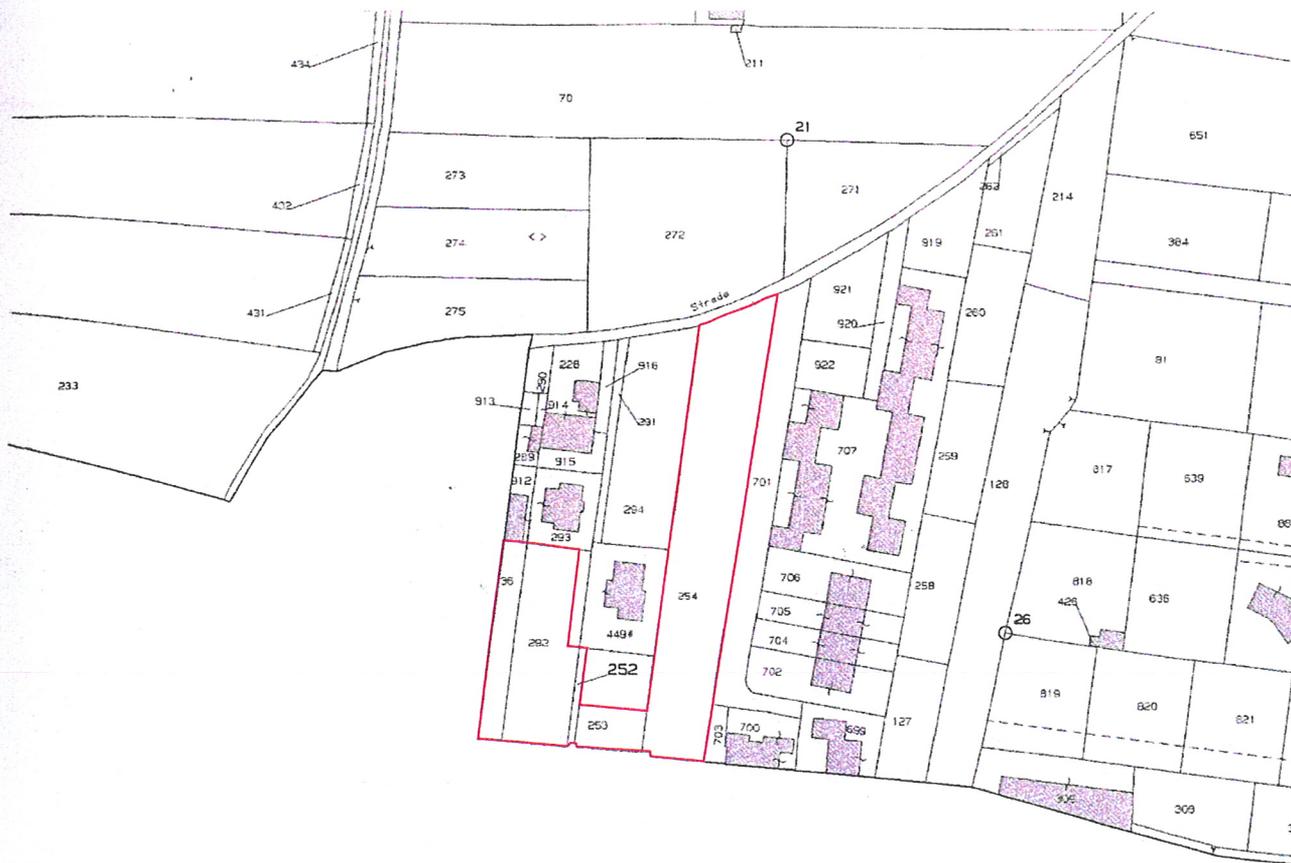


Figura 1. Planimetria catastale con individuazione dell'area di progetto

Dal punto di vista della destinazione urbanistica, l'area di intervento ricade per circa 1.000 mq in zona bianca - art. 9 del DPR 380/01 - (B3 "residenziale di completamento" stralciata in sede di approvazione del PRG a norma del decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale n. 546/97), per circa 930 mq in zona F3 "verde a parco", per circa 850 mq in strada di progetto, per circa 770 mq in fascia di rispetto stradale e per 950 mq circa in area destinata a parcheggio.

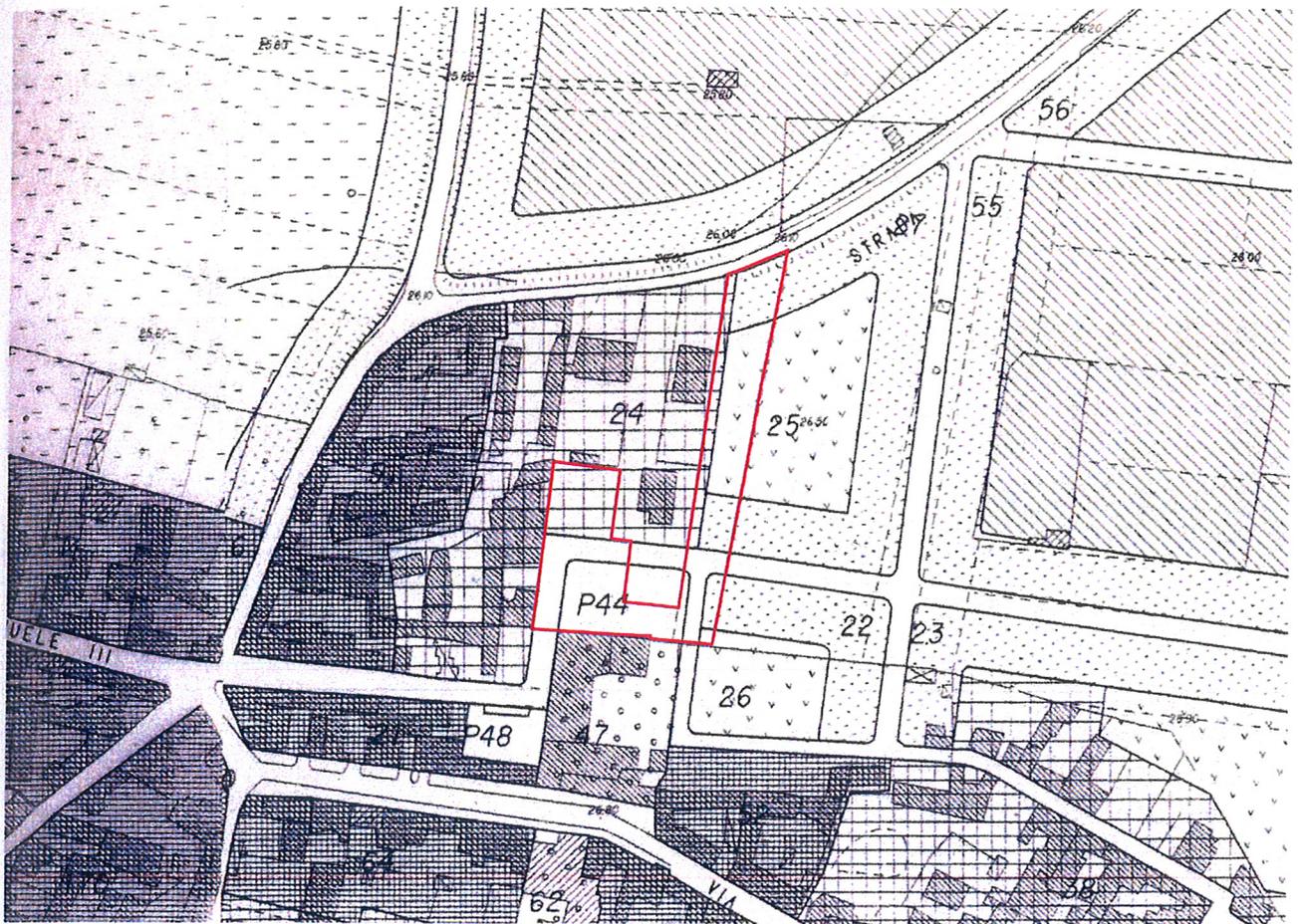


Figura 2. Azzonamento PRG vigente e individuazione area di intervento - Stralcio

Ne deriva che nell'area in esame non sono consentiti interventi edilizi, se non di manutenzione ordinaria e straordinaria con il mantenimento delle volumetrie e delle superfici utili preesistenti.

2. Caratteristiche dei terreni oggetto di valutazione

L'area interessata dall'intervento è inserita in un contesto in gran parte urbanizzato servito da via San Giuliano, via Siviglia, via XXV Luglio e via Vittorio Emanuele III e delimitato da complessi residenziali singoli e condominiali di recente formazione, con la presenza di opere di urbanizzazione primaria - fogne, strade, illuminazione pubblica sulle strade comunali limitrofe, ecc. - .

In un raggio di 700 m sono localizzate varie strutture pubbliche, dal più vicino palazzo Lancellotti - Durazzo, alla Parrocchia di San Nicola di Bari di via Vittorio Emanuele III, all'ufficio postale, al cinema-teatro, alle due sedi del II Circolo Didattico "Francesco Forgione" di viale dei Tigli, alla Parrocchia Maria SS. Addolorata e alla scuola professionale di via Pigna, al Palazzetto dello Sport di viale delle Ginestre, alla Scuola Elementare "Aldo Moro" di via G. Marconi, all'Istituto De Nicola di via Benevento.

La buona posizione dei suoli, l'inserimento in un contesto urbanizzato ben collegato e prossimo alle strutture pubbliche di cui sopra, nonché l'esiguità dell'offerta di terreni sul mercato immobiliare di Casalnuovo di Napoli, sono elementi che qualificano l'area e che quindi hanno influenza sul valore dei terreni di cui all'oggetto.



Figura 3. vista aerea con individuazione dell' area di progetto

3. Visure catastali ed elenco ditte

Individuate le particelle interessate alle occupazioni sono state eseguite le visure catastali per determinarne i dati identificativi (intestazione, superficie, ecc). Tali visure sono state realizzate nel mese di febbraio 2013.

Le informazioni relative alle visure catastali e alle superfici da espropriare sono riassunte nella tabella che segue:

	Proprietari	Luogo e data di nascita	Particella n.	Area Particella mq	Area da espropriare mq
1	Omega Carmine	Casalnuovo di Napoli, 09.01.1952	36	469,00	469,00
2	Omega Carmine	Casalnuovo di Napoli, 09.01.1952	252	143,00	143,00
3	Omega Carmine	Casalnuovo di Napoli, 09.01.1952	253	668,00	240,00
4	Omega Giovanna	Frattamaggiore, 25.06.1947	254	2.641,00	2.641,00
6	Omega Carmine	Casalnuovo di Napoli, 09.01.1952	292	1.132,00	1.034,00
Totale					4.527,00

4. Riferimenti normativi

I principali riferimenti normativi in materia di esproprio sono costituiti dal DPR 327/2001 e ss.mm.ii. - Testo Unico delle Espropriazioni - e dalle Sentenze della Corte Costituzionale n. 348 del 24 ottobre 2007 (modifiche all'art. 37 DPR 327/2001) e n. 181 del 7 giugno 2011 (sull'incostituzionalità dell'art. 40, commi 2 e 3 DPR 327/2001).

La Sentenza n. 348 del 24 ottobre 2007, al comma 89, modifica l'art. 37 del DPR 327/2001 che stabilisce i criteri di determinazione dell'indennità dei suoli edificatori, specificando che "l'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del venticinque per cento."

Successivamente, al comma 90, chiarisce che "le disposizioni di cui all'art. 37, commi 1 e 2, e quelle di cui all'art. 45, comma 2 lett. a), del citato testo unico di cui al decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 327, come sostituiti dal comma 89, si applicano a tutti i procedimenti espropriativi in corso, salvo che la determinazione dell'indennità di espropriazione sia stata condivisa, o comunque dia divenuta irrevocabile."

La Sentenza 7-10 giugno 2011, n. 181 (GG. UU. 15 giugno 2011, n. 26 - Prima serie speciale), ha dichiarato l'illegittimità costituzionale del comma 2 dell'art. 40 del DPR 327/2001.

L'art. 40 apre la sezione dedicata alla determinazione dell'indennità di esproprio di un'area non edificabile e adotta per tale determinazione, nei commi 2 e 3, il criterio del "valore agricolo medio" corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona o in atto nell'area da espropriare.

La Corte ha invece chiarito che "[...] il valore tabellare così calcolato prescinde dall'area oggetto del procedimento espropriativo, ignorando ogni dato valutativo inerente ai requisiti specifici del bene.

Restano così trascurate le caratteristiche di posizione del suolo, il valore intrinseco del terreno (che non si limita alle colture in esso praticate, ma consegue anche alla presenza di elementi come l'acqua, l'energia elettrica, l'esposizione), la maggiore o minore perizia nella conduzione del fondo e quant'altro può incidere sul valore venale di esso. Il criterio, dunque, ha un carattere inevitabilmente astratto che elude il «ragionevole legame» con il valore di mercato, «prescritto dalla giurisprudenza della Corte di Strasburgo e coerente, del resto, con il "serio ristoro" richiesto dalla giurisprudenza consolidata di questa Corte».

La Corte Costituzionale, nel sancire l'illegittimità costituzionale di ogni norma che fa riferimento ai VAM, ha definitivamente chiarito che il valore di esproprio dei terreni agricoli, così come per i terreni edificabili, deve corrispondere al **valore di mercato del bene**, e che per la determinazione dell'indennizzo occorre fare riferimento "al valore del bene in relazione alle sue caratteristiche essenziali, fatte palesi dalla potenziale utilizzazione economica di esso, secondo legge. Solo in tal modo può assicurarsi la congruità del ristoro spettante all'espropriato ed evitare che esso sia meramente apparente o irrisorio rispetto al valore del bene stesso".

Sulla scorta di quanto sopra, si ritiene di dover operare determinando il probabile valore venale dei terreni oggetto di esproprio e cioè, il più probabile prezzo ottenibile in una libera e normale trattativa di compravendita.

5. Ricerche di mercato, criteri utilizzati nel calcolo dell'indennità e costi dell'esproprio

Per le ricerche di mercato, i criteri estimativi e i costi dell'esproprio si rimanda in particolare all'elaborato "Determinazione delle indennità di esproprio delle aree occorrenti per la realizzazione del parcheggio Lancellotti di Durazzo" prodotto dal tecnico incaricato, dott. agronomo Francesco Cristiano e allegato alla presente relazione.

Di seguito si riporta una sintesi del criterio estimativo adottato e delle conclusioni raggiunte.

Per la determinazione del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima comparativa sintetica, che ha confrontato i terreni in oggetto con altri simili, localizzati nelle vicinanze, di cui sono noti i valori di compravendita, e si è individuato come parametro il metro quadrato (mq), pervenendo, per i terreni liberi, al più probabile valore di mercato di **37,65 €/mq**.

A questi si aggiungono, a seconda della particella da espropriare, le seguenti indennità:

- indennità per la pavimentazione stradale e le condotte fognarie sottostanti, commisurato al costo di costruzione di 19,00 €/mq opportunamente decurtato per vetustà del 20%;

- indennità aggiuntiva per le coltivazioni presenti sulle aree commisurate al valore agricolo medio (VAM) della coltura praticata (da corrispondere ai sensi dell'art. 42 del DPR 327/2001 previa verifica dell'esistenza dei presupposti di legge) pari a 6,60 €/mq;
- indennità addizionale derivante dall'esproprio del giardino (parte della particella n. 253) pertinenza del complesso immobiliare identificato al foglio di mappa catastale n. 11 con la particella n. 449, calcolato considerando la complementarietà dello stesso all'immobile principale per la sua influenza sul valore della parte edificata, applicando il coefficiente percentuale di conversione del 10% indicato nella legge n. 392/1978.

Quindi si determinano le indennità di esproprio spettanti agli aventi diritto come da quadro che segue:

- 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

- Foglio 11 p.la 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 = € 116.864,25

- Foglio 11 p.la 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

Alla presente si allegano :

1. estratto di mappa catastale (*fuori scala*)
2. visure catastali delle ditte interessate dall'esproprio

Casalnuovo di Napoli

Il Tecnico

ALLEGATO I
Estratto di mappa catastale

ALLEGATO II

Visure catastali delle ditte interessate dall'esproprio



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 04/03/2013 - Ora: 12.29.55
Visura n.: T142343 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/03/2013

Fine

Dati della richiesta	Comune di CASALNUOVO DI NAPOLI (Codice: B905)		
Catasto Terreni	Provincia di NAPOLI		
Immobile	Foglio: 11 Particella: 36		

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha arc ca	Deduz		Reddito	
1	11	36		-	SEMIN IRRIG 2	04 69	P1C	Dominicale Euro 14,05 L. 27.202	Agrario Euro 3,75 L. 7.270	FRAZIONAMENTO del 14/12/1979 n. 11382 in atti dal 12/02/1986 TERRACCIANO S
INTESTATO										

N.	DATI ANAGRAFICI	
1	OMEGA Carmine nato a CASALNUOVO DI NAPOLI il 09/01/1952	CODICE FISCALE MGOCMN52A09B905K*
DATI DERIVANTI DA		
VOLTURA D'UFFICIO del 02/10/1996 Voltura n. 77384. 1/2007 in atti dal 30/11/2007		DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1/1 bene personale
Registrazione: Sede: TRASCRIZIONE N. 33735/2007		
Repertorio n.: 8068 Rogante: TRIBUNALE Sede: NOLA		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 04/03/2013 - Ora: 12.52.02
Visura n.: T154897 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/03/2013

Dati della richiesta	Comune di CASALNUOVO DI NAPOLI (Codice: B905)
Catasto Terreni	Provincia di NAPOLI
Immobile	Foglio: 11 Particella: 252

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	
1	11	252	-	SEMIN IRRIG 2	01 43		Agrario Euro 1,14 L. 8.866
Notifica				Paritta	4386		

INTESTATI		DATI ANAGRAFICI	
N.		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OMEGA Carmine nato a CASALNUOVO DI NAPOLI il 09/01/1952	MGOCMN52A09B905K*	(1) Proprieta`
2	OMEGA Rodolfo nato a NAPOLI il 25/03/1908	MGORLF08C25F8391*	(8) Usufrutto
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/12/1979 Voltura n. 11382 in atti dal 12/02/1986 Repertorio n.: 124506 Rogante: TERRACCIANO S Sede: NAPOLI Registrazione: PU	
		Sede: NAPOLI n. 4 del 02/01/1980	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/03/2013

Data: 04/03/2013 - Ora: 12.53.55

Fine

Visura n.: T155821 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CASALNUOVO DI NAPOLI (Codice: B905)		
Catasto Terreni	Provincia di NAPOLI		
Immobile	Foglio: 11 Particella: 253		

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca		Deduz	Reddito	
1	11	253		-	SEMIN IRRIG 2	06 68		Dominicale Euro 21,39 L. 41.416	Agrario Euro 5,35 L. 10.354	TIPO MAPPALE del 26/11/1996 n. 91 .525/1986 in atti dal 27/04/1999
Notifica				Partita		4386				
Annotazioni		protocollo n. 000091 anno 86 ridotta a favore di particella 449								

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OMEGA Carmine nato a CASALNUOVO DI NAPOLI il 09/01/1952		MGOCMN52A09B905K*	(1) Proprieta
2	OMEGA Rodolfo nato a NAPOLI il 25/03/1908		MGORLF08C25F8391*	(8) Usufrutto
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/12/1979 Voltura n. 11382 in atti dal 12/02/1986 Repertorio n. : 124506 Rogante: TERRACCIANO S Sede: NAPOLI Registrazione: PU		
Unità immobiliari n. 1		Sede: NAPOLI n. 4 del 02/01/1980		

Visura telematica esente per fini istituzionali



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 04/03/2013 - Ora: 12.54.55
Visura n.: T156301 Pag: 1

Fine

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/03/2013

Dati della richiesta	Comune di CASALNUOVO DI NAPOLI (Codice: B905)		
Catasto Terreni	Provincia di NAPOLI		
Immobile	Foglio: 11 Particella: 254		

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz
1	11	254		-	SEMIN IRRIG 2	26 41		Agrario Euro 84,57 L. 163.742
Notifica						Parifa	3265	Implanto meccanografico del 31/12/1978

INTESTATO

N.	OMEGA Giovanna nata a FRATTAMAGGIORE il 25/06/1947		DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				MGOGNN47H65D789T*	(1) Proprieta per 1000/1000

Visura telematica esente per fini istituzionali



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 04/03/2013 - Ora: 12.52.59
Visura n.: T155361 Pag: 1

Fine

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/03/2013

Dati della richiesta	Comune di CASALNUOVO DI NAPOLI (Codice: B905)
Catasto Terreni	Provincia di NAPOLI Foglio: 11 Particella: 292

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha arc ca	Deduz	Reddito		
1	11	292		-	SEMIN IRRIG 2	11 32		Dominicale Euro 36,25 L. 70.184	Agrario Euro 9,06 L. 17.546	FRAZIONAMENTO del 14/12/1979 n. 11382 in atti dal 12/02/1986 TERRACCIANO S
Notifica Partita										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OMEGA Carmine nato a CASALNUOVO DI NAPOLI il 09/01/1952		MGOCMN52A09B905K*	(1) Proprieta per 1/1 bene personale
DATI DERIVANTI DA				
VOLTURA D'UFFICIO del 02/10/1996 Voltura n. 80870 .1/2008 in atti dal 17/10/2008 (protocollo n. NA0871603) Repertorio n. : 8068 Rogante: TRIBUNALE Sede: NOLA				
Registrazione: Sede: TRASCRIZIONE N.17589/2008				

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali