COMUNE DI MERCATO SAN SEVERINO
PROVINCIA DI SALERNO

Finanziato dall'Unione europea
NextGenerationEU

aggiornamento n°	data	descrizione dell'aggiornamento	disegnato	verificato	visto
00	25 Maggio 2023	Approvazione PFTE giusta Delibera di Giunta Comunale n. 131	MST	PTF	CRG
01	1 Giugno 2023	Consegna Progetto Definitivo	MST	PTF	CRG

PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA (PNRR)

Missione 5 Inclusione e Coesione - Componente 2 Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore - Investimento 2.1 Rigenerazione urbana

PROGETTO DEFINITIVO

Art. 23 D. Lgs. 50/2016 - Art. 24 D.P.R. 207/2010

Armonizzato alle "Linee guida per la redazione del del progetto di fattibilità tecnica ed economica da porre a base dell'affidamento dei contratti pubblici di lavori del PNRR e del PNC" (Art. 48, comma 7, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito nella legge 29 luglio 2021, n. 108).

OGGETTO

Riqualificazione Piazza XX Settembre

CUP J17H21001280001

A.7	PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO *(Art. 31 del DPR 207/2010- armonizzato con le 'Linee guida per la redazione del del progetto di fattibilità tecnica ed economica da porre a base dell'affidamento dei contratti pubblici di lavori del PNRR e del PNC')* A. Elaborati tecnici generali	ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA DI SALERNO INGEGNERE ANTONIO MASTURZO Albo N. 4655

data 1 GIUGNO 2023	Progettista: Ing. Antonio Masturzo
Committente: COMUNE DI MERCATO SAN SEVERINO	Il Responsabile Unico del Progetto: Ufficio Tecnico Comunale: Arch. Antonio D'Amico

Progetto redatto con tecnologia BIM mediante software Autodesk AutoCAD LT 2023 e Revit LT 2023. Lic: info4w***

Sommario

1. PREMESSA 2

2. DESCRIZIONE 3

3. INQUADRAMENTO URBANISTICO 4

4. DISPONIBILITÀ DELLE AREE 6

5. AREE INTERESSATE DAL PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO 7

6. INDENNITA' DI ESPROPRIO 9

7. QUADRO ECONOMICO DI SPESA 14

8. CONCLUSIONI 15

9. ALLEGATI 16

1. PREMESSA

La presente relazione accompagna il piano particellare grafico e descrittivo allegato al progetto definitivo relativo al progetto di **"Riqualificazione Piazza XX Settembre"** nel Comune di Mercato San Severino (Sa).

Il progetto ha la finalità di riutilizzare e prevedere una rifunzionalizzazione della piazza, delle aree parcheggio e del verde pubblico attenzionando la qualità del decoro urbano, del tessuto sociale ed ambientale. L'intervento è finalizzato anche alla riduzione dei fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale.

Già in fase di progettazione preliminare sono state definite le aree da acquisire ai fini dell'esecuzione delle opere in progetto, indicando, per ciascuna particella interessata, i relativi intestatari e le superfici interessate dall'occupazione definitiva.

Gli interventi che si andranno a realizzare riguarderanno il territorio nel Comune di Mercato San Severino (Sa) e più precisamente aree censite sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricato:

Numero	Ditta	Dati catastali						
		Foglio	Particella	Sub	Fabbricato	Qualità	Classe	Sup. da espropriare mq
1	Mercato San Severino (Sa)	13	427	1	A-B-C	ENTE URBANO	-	**128,75**
2	Mercato San Severino (Sa)	13	427	137	D-E	ENTE URBANO	-	**522,87**
3	Mercato San Severino (Sa)	13	427	137	F-D	ENTE URBANO	-	**237,38**
4	Mercato San Severino (Sa) – Demanio -	13	-	-	-	-	-	**737,70**
5	Mercato San Severino (Sa) – SR266 -	13	-	-	-	-	-	**152,33**

Tab. Piano particellare di esproprio, superficie interessate

Le mappe catastali utilizzate come supporto di base per la stesura della tavola del piano particellare sono state reperite presso gli Uffici Territoriali dell'Agenzia delle Entrate (Ex. Agenzia del Territorio)

di competenza per la zona (Salerno), in formato digitale nei giorni precedenti la stesura dello stesso Piano Particellare.

La cartografia degli strumenti urbanistici è stata reperita direttamente dai siti web dell'Amministrazione Comunale interessata dal progetto (Comune di Mercato San Severino).

Il progetto comprende aree da espropriare di complessivi mq 889,00.

Individuate le particelle interessate sono state espletate le relative ricerche catastali per determinare i dati identificativi (intestazione, superficie, reddito agrario, reddito dominicale, ecc.). Le ricerche sono state eseguite presso il Catasto di competenza: Salerno.

Tutte le informazioni ottenute tramite le ricerche catastali nonché quelle relative alle informazioni sulle superfici delle aree interessate dal Progetto definitivo, sono riassunte nell'Elenco Ditte – Piano Particellare dove sono riportati per le Ditte catastali intestate:

- il numero d'ordine della ditta;
- i dati anagrafici e fiscali degli intestatari;
- i dati catastali delle particelle interessate (foglio, particella, qualità, classe, superficie, reddito dominicale, reddito agrario, ecc);
- il dettaglio della superficie delle aree da occupare temporaneamente;
- le quantificazioni delle indennità stimate e proposte.

2. DESCRIZIONE

In rispondenza all'art.31 del Dpr 5 ottobre 2010, n.207, il piano particellare si compone di:

- relazione descrittiva;
- elaborato grafico che consente di individuare con immediatezza l'area territoriale interessata dall'opera riportata sulla mappa catastale, nonché le singole particelle interessate dall'esproprio e dalle occupazioni temporanee;
- stima in cui vengono analiticamente elencate le ditte interessate dall'esproprio e dalle occupazioni temporanee risultanti dai registri catastali e relativi dati catastali, la superficie totale delle particelle, nonché la quota parte da espropriare.

Lo scopo del presente Piano Particellare è quello di eseguire la valutazione delle indennità espropriative per le opere di progetto che richiedono occupazione provvisoria e/o definitiva di un suolo privato, individuandone la proprietà, ed identificando catastalmente i mappali interessati.

Tutti gli adempimenti per le espropriazioni saranno eseguiti dall'Autorità espropriante ai sensi del D.P.R. 08/06/2001, n. 327, e ss.mm.ii. (d.lgs. n.302 del 27/12/2002).

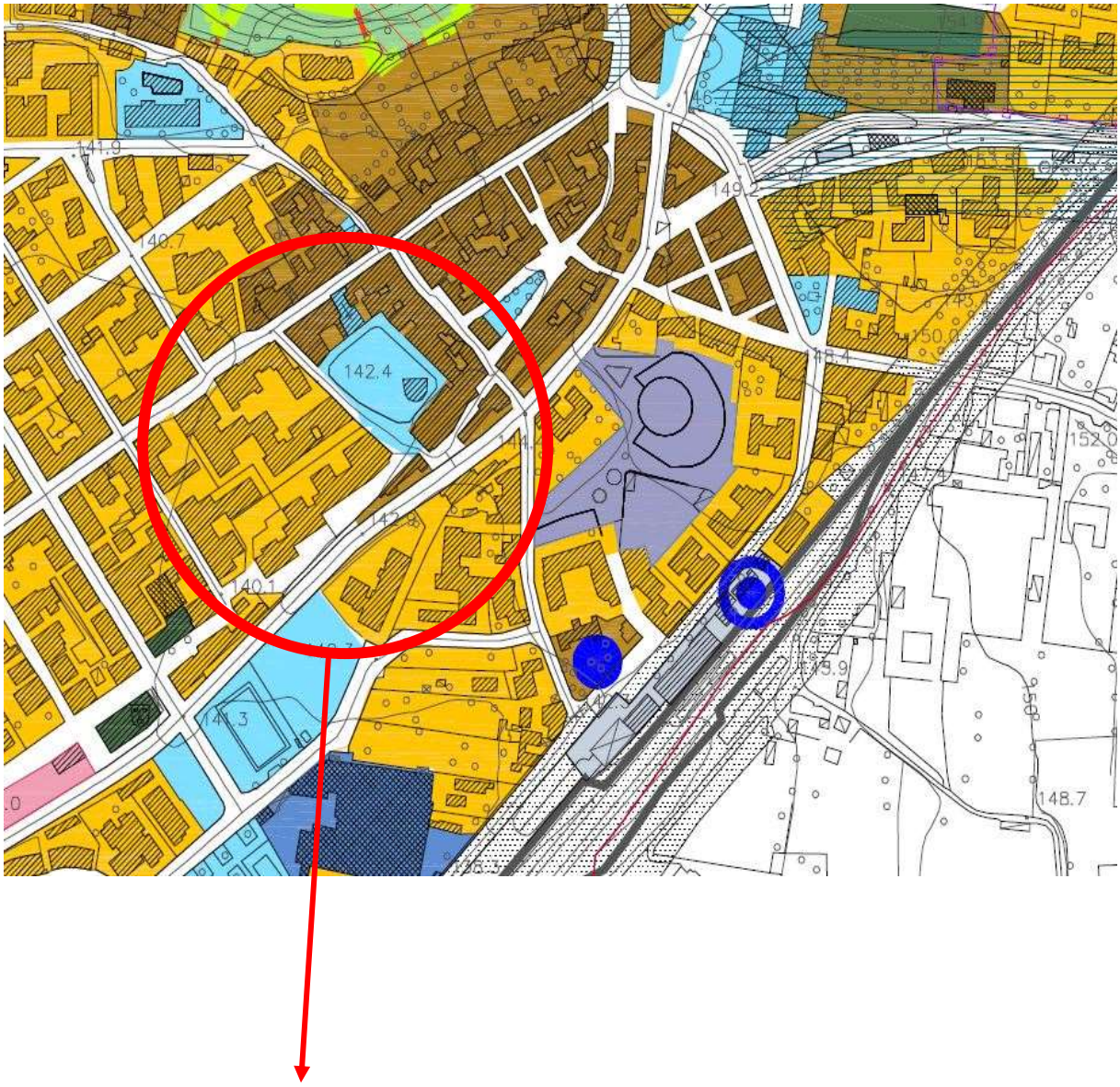
Il procedimento di esproprio riguarderà esclusivamente le componenti particellari oggetto del progetto definitivo nel Mercato San Severino (Sa).

<u>La realizzazione delle opere in progetto avverrà rispettivamente su particelle catastali la cui titolarità è di soggetti privati e su un'area di proprietà dell'amministrazione comunale.</u>

3. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Si sono definite tutte le zone omogenee del territorio in esame dell'opera in progetto così come di seguito riportate:

1) Comune di Mercato San Severino (Piano Urbanistico Comunale- giugno 2010);



Area oggetto di intervento

LEGENDA

SISTEMA NATURALE E RURALE

- AMBITI COLLINARI DI TUTELA NATURALE
- AMBITI AGRICOLI PEDECOLLINARI E DI PIANURA
- AMBITI AGRICOLI PERIURBANI

SISTEMA INSEDIATIVO

- AMBITI DI RECUPERO
- AMBITI URBANI CONSOLIDATI
- AMBITI URBANI DI RIASSETTO E COMPLETAMENTO
- AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA
- AMBITI DI TRASFORMAZIONE INTEGRATA
- AREE PRODUTTIVE ESISTENTI INTERNE E COMPATIBILI CON IL TESSUTO URBANO
- AREE PRODUTTIVE ESISTENTI INCOMPATIBILI CON IL CONTESTO
- AREE PRODUTTIVE ESISTENTI CONSOLIDATE ESTERNE O AI MARGINI DEL TESSUTO EDIFICATO DI TIPO A
- AREE PRODUTTIVE ESISTENTI CONSOLIDATE ESTERNE O AI MARGINI DEL TESSUTO EDIFICATO DI TIPO B
- AREE PRODUTTIVE ESTERNE DI RIASSETTO E COMPLETAMENTO
- AREE PRODUTTIVE DISMESSE
- DISTRIBUTORI DI CARBURANTE
- PERIMETRO AGGLOMERATO INDUSTRIALE ASI
- PERIMETRO AGGLOMERATO INDUSTRIALE ASI (normativa specifica ASI)
- AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA
- ATTIVITA' ESTRATTIVE
- aree idonee per eventuali delocalizzazioni
- ATTREZZATURE PUBBLICHE ESISTENTI
- ATTREZZATURE PRIVATE ESISTENTI

SISTEMA INFRASTRUTTURALE

- AUTOSTRADA
- VIABILITA' DI RECENTE REALIZZAZIONE
- VIABILITA' IN CORSO DI REALIZZAZIONE
- VIABILITA' DI PROGETTO
- LINEA FERROVIARIA
- STAZIONI FERROVIARIE
- FASCE DI RISPETTO (stradali, ferroviarie, cimiteriali)
- SERVIZI GENERALI E IMPIANTI TECNOLOGICI
- ELETTRODOTTI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO

- SITI DI CAPTAZIONE DELL'ACQUA POTABILE E RELATIVE FASCE DI RISPETTO (D.P.R. 25/5/1988, n.236)

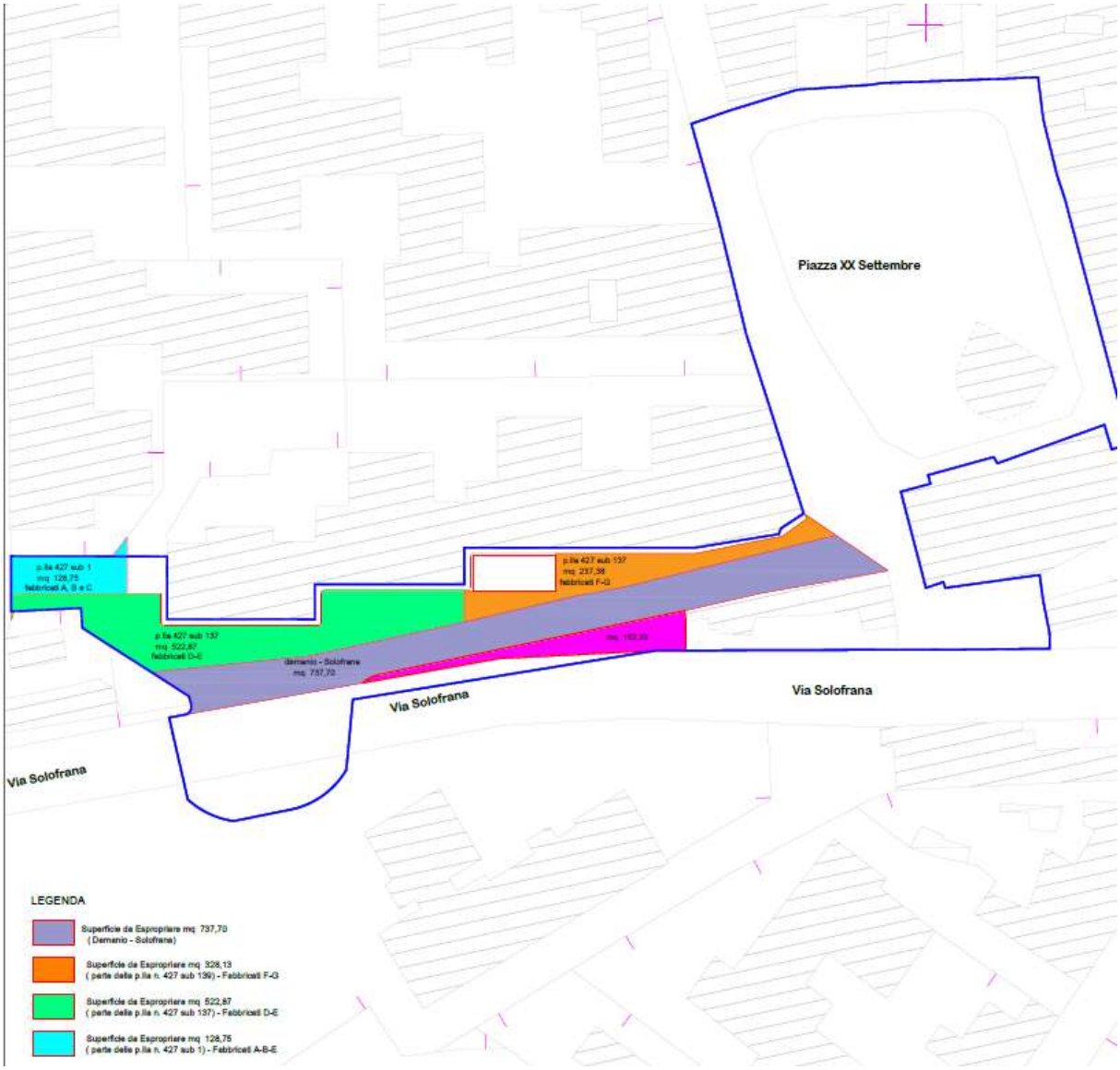
RISORSE NATURALI E CULTURALI E SISTEMA DEI VINCOLI

- CORSI D'ACQUA E RELATIVE FASCE DI RISPETTO
- Delimitazione S.I.C. 8040013 Monti di Lauro (D.P.R. 554/99)
- PARCO NATURALE REGIONALE DIECIMARE
- PARCO REGIONALE IDROGRAFICO DEL BACINO DEL FIUME SARNO
- PARCO NATURALISTICO ARCHEOLOGICO REG.DEL CASTELLO DEI SANSEVERINO
- AREE ARCHEOLOGICHE VINCOLATE
- AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO
- EDIFICI VINCOLATI DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO
- RAPPRESENTAZIONE DEGLI EDIFICI DI RECENTE REALIZZAZIONE (FONTE U.T.C.)
- CONFINE COMUNALE

4. DISPONIBILITÀ DELLE AREE

La realizzazione del progetto in esame comporta l'espropriazione di una porzione di terreno e di un suolo antropizzato, la natura del quale, l'ubicazione, il tipo di coltivazione e utilizzazione, implicano una stima non troppo articolata, per cui è stato redatto il presente Piano Particellare d'Esproprio costituito da una relazione, dagli estremi del PRG, dalla planimetria catastale, dall'Elenco delle particelle e delle ditte proprietarie, al fine di dare un quadro esauriente dell'operazione tecnico-finanziaria.

Nell'elaborato "Piano Particellare: Planimetria catastale" sono stati individuati i terreni e le aree interessate, sia in relazione ai confini che alle ditte proprietarie, indicando la massima occupazione prevista; di seguito si ripropone uno stralcio della planimetria catastale allegata al Piano.



5. AREE INTERESSATE DAL PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO

La natura espropriativa delle aree.

Nell'ambito della procedura ablativa, le superfici possono essere interessate a varia natura dal procedimento espropriativo:

Aree da espropriare: sono le aree sulle quali verranno realizzati i lavori principali dell'opera prevista in progetto.

Aree oggetto di occupazione temporanea non preordinate all'esproprio: possono essere distinte in:

- Aree di cantiere e relativa viabilità provvisoria (da computarsi ai sensi dell'art. 49 del DPR 327/2001)
- Eventuali ulteriori aree da destinarsi a depositi (che, ove necessario, verranno individuate ed indennizzate alle ditte espropriate direttamente dall'Impresa aggiudicataria dei lavori, in funzione delle esigenze gestionali della stessa);

Aree oggetto di servitù: sono quelle aree utilizzate per la realizzazione di strade secondarie progettate per le ricuciture della viabilità locale, strade di accesso ai fondi interclusi, superfici da acquisire per la risoluzione delle interferenze con le infrastrutture a rete dei PP.SS., aree per opere idrauliche, ecc.;

Aree da convenzionare: sono quelle aree che rientrano nelle proprietà degli enti territoriali (Regione, Provincia, Comune, ecc.) per le quali bisogna stipulare un'apposita convenzione che regolarizzi il loro utilizzo ai fini dell'opera prevista in progetto.

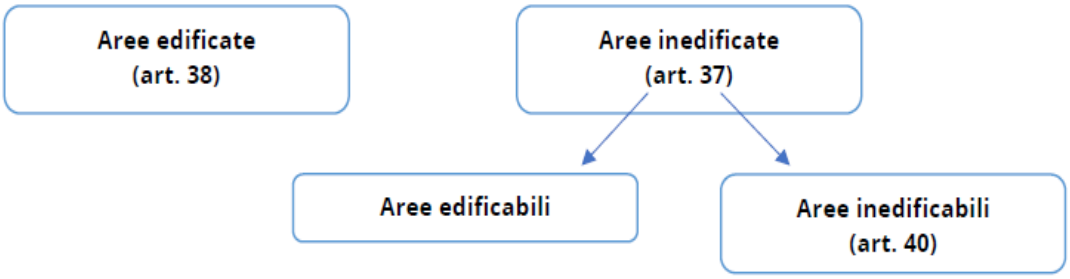
Aree residue o reliquati: che riguardano superfici residue non più utilizzabili a causa della "sconfigurazione" dei fondi, derivante dalla procedura espropriativa principale.

Superfici da acquisire.

Il totale delle superfici che vanno acquisite a diverso titolo nel piano particellare di esproprio.

Premesse estimative.

Nel Capo VI del titolo II del dPR 327/2001 e s.m.i. sono contenute le disposizioni specifiche per la determinazione delle indennità delle aree edificate (art. 38), per le aree inedificate (art. 37) e per le aree non edificabili (art. 40). Da un lato, dunque, vi sono le aree edificate, ove il manufatto realizzato legittimamente ha una prevalenza in termini di determinazione dell'indennità dovuta, e dall'altro vi sono le aree inedificate, a loro volta distinte tra aree edificabili e inedificabili; nel caso di aree edificabili l'articolo 37, primo comma, prevede il criterio del valore venale, mentre nel caso di aree non edificabili coltivate l'articolo 40, primo comma, prevede il criterio del valore agricolo, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola.



In sostanza, il valore venale del bene oggetto di ablazione è il criterio generale di ristoro per la perdita del diritto di proprietà del bene stesso. La consolidata giurisprudenza ha però ribadito in più occasioni che le regole di mercato non possono ignorare e travalicare la programmazione urbanistica imposta dal territorio.

Scelte del criterio di stima.

Una distinzione doverosa da fare è quella tra valore venale e valore di mercato. Il primo è il valore che un bene ha in un mercato di riferimento ideale ("comune"); si tratta perciò di un genere di dato costitutivamente teorico, in genere riferito concretamente ad un bene, ma può esserlo anche ad un diritto reale. È classicamente lo scopo di una perizia di stima. Il **valore di mercato (o valore reale)**, in economia si intende generalmente il controvalore (solitamente in denaro) di un bene nell'ambito della compravendita dello stesso in un mercato liquido e tra parti consapevoli.

Alla luce di questa distinzione sostanziale, nel calcolo delle indennità del piano particellare di esproprio sono state determinate le indennità dovute ricorrendo al valore di mercato del bene.

La dottrina estimativa distingue i procedimenti di stima del probabile valore di mercato in due categorie:

A) Procedimento di stima indiretto o analitico;

B) Procedimento di stima diretti o sintetico;

In base ai dati reperiti si è ritenuto opportuno procedere con il criterio di stima sintetico e nello specifico il criterio sintetico comparativo.

Per definire il valore di mercato delle aree in alcuni casi è stato necessario ricorre ad altri valori:

- **Valore complementare**: si riferisce alla differenza tra il valore di mercato di un immobile complesso ed il valore di mercato della parte residua del complesso, esclusa quindi quella parte da valutare.
- **Valore di costo**: si riferisce alla somma delle spese che si dovrebbero sostenere per realizzare un certo immobile.

Ricerca dei comparabili

Nella stima con il metodo del confronto di mercato, la difficoltà principale consiste nella individuazione dei beni comparabili, sia che si proceda secondo gli indirizzi degli Standards Internazionali di Valutazione (IVS) con il procedimento del Market Comparison Approach (MCA), sia che si effettui una stima su base mono parametrica (in genere basata sulla ricerca del valore a metro quadro). Queste difficoltà, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a

confronto (caratteristiche del comparabile rispetto al subject) ed al segmento di mercato in cui si è operato.
Nella ricerca degli immobili di confronto, infatti, occorre verificare degli indicatori economico-estimativi, sia generali, che specifici dell'immobile (IVS, Nota esplicativa 1, punto 5.7) che sono:
- Localizzazione (ubicazione geografica e/o economica):
- Tipo di contratto (compravendita, permuta, divisione, leasing, ecc.);
- Destinazione (contratti di abitazione, ufficio, negozio, capannone, ecc.);
- Tipologia immobiliare (contratti relativi a terreni o fabbricati, nuovi o usati, ecc.);
- Tipologia edilizia (caratteri dell'edificio se multipiano, villette, capannoni, ecc.);
- Dimensione (se u.i. piccole, medie o grandi);
- Forma di mercato (il grado di concorrenza tra domanda ed offerta);
- Caratteri della domanda e dell'offerta (individua i soggetti che operano: privato, impresa, ecc.);
- Livello del prezzo;
- Ciclo immobiliare (la tendenza dei prezzi: in aumento, stazionario, diminuzione);
- Filtering (rappresenta l'aspetto socio - economico del segmento immobiliare: può essere nullo, in fase di crescita o in fase decrescente).

6. INDENNITA' DI ESPROPRIO

Per quanto attiene al metodo di valutazione dei costi per l'acquisizione delle aree, esso viene applicato tenendo conto della normativa vigente in materia di espropri e delle recenti interpretazioni giurisprudenziali.
In via cautelativa si adotta la fattispecie dell'ipotesi di cessione bonaria dei beni, così come previsto dall'art. 45 del T.U. per tutti i proprietari interessati.
In seguito alla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011, sono stati superati i precedenti criteri di calcolo dell'indennità da esproprio, che prevedevano un particolare regime per i terreni non edificabili. La quantificazione dell'indennità era agganciata al VAM consistente in una serie di tabelle nelle quali venivano riportati i prezzi di massima delle varie tipologie di terreno con determinate caratteristiche.
In ogni caso le tabelle dei valori agricoli medi determinate dalle Commissioni Provinciali entro il 31 gennaio di ogni anno, rimangono applicabili solo ed esclusivamente per il calcolo dell'indennità aggiuntiva prevista dal comma co. 4 dell'art. 40 del DPR n. 327 dell'8 giugno 2001 e rappresentano esclusivamente un valore medio delle colture che insistono in determinate Regioni Agrarie in cui sono divise le Singole Regioni.

Stima delle Aree agricole

Per la valutazione delle indennità delle aree coinvolte, si è presa in considerazione oltre alla coltura più_redditizia riportata nell'archivio dell'Agenzia del Territorio (Visure Catastali) riferita al Valore Agricolo Medio_(V.A.M. riportato nel B.U.R. Regione Campania del 25 novembre 2019 riferiti alla provincia di Salerno del 14_novembre 2006, anche il Valore Venale (V.V.) tramite l'acquisizione

d'informazioni presso il comune interessato, agenzie immobiliari, associazione della Coldiretti, nonché dalle valutazioni espropriative attualmente in corso.

Si precisa che i dati disponibili/reperibili presso l'agenzia del territorio sono riferiti al 2005 e ricadenti nella Regione Agraria n.6 per i comuni di Mercato San Severino, Fisciano e Baronissi.

Ufficio del territorio di SALERNO

agenzia del Territorio

Data: 14/11/2006
Ora: 9.49.56

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2005

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale — ***n.3 del 09/05/2005***

Pubblicazione sul BUR — ***n.- del -***

	REGIONE AGRARIA N°: 13 COLLINE LITORANEE DI SALERNO Comuni di: AMALFI ,ATRANI ,CAVA DE' TIRRENI ,CETARA ,CONCA DEI MARINI ,CORBARA ,FURORE ,MAIORI ,MINORI ,NOCERA SUPERIORE ,PELLEZZANO ,POSITANO ,PRAIANO ,RAVELLO ,SALERNO ,SCALA ,TRAMONTI ,VIETRI SUL MARE				**REGIONE AGRARIA N°: 14** COLLINE LITORANEE DEL CILENTO Comuni di: AGROPOLI ,ASCEA ,CASAL VELINO ,CASTELLABATE ,CENTOLA ,MONTECORICE ,PISCIOTTA ,POLLICA ,SAN MAURO CILENTO ,SAN MAURO LA BRUCA ,SERRAMEZZANA			
COLTURA	**Valore Agricolo (Euro/Ha)**	**Sup. > 5%**	**Coltura più redditizia**	**Informazioni aggiuntive**	**Valore Agricolo (Euro/Ha)**	**Sup. > 5%**	**Coltura più redditizia**	**Informazioni aggiuntive**
AGRUMETO	70450,00			2)AGRUMETO* PER LA R.A. 13 SI INTENDONO TUTTE LE COLTURE AGRUMICOLE AD ECCEZIONE DEL LIMONETO	19169,00			
BOSCO CEDUO	3699,00				2906,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO					6957,00			
CARRUBETO	8777,00				8160,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO	24481,00				12681,00			
COLTURE ORTICOLE IRRIGUE	64610,00				26565,00			
FICHETO					10479,00			
FRUTTETO	50900,00				17026,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	1732,00				1409,00			
LIMONETO	85128,00	SI	SI					
ORTO IRRIGUO	66459,00				37133,00	SI	SI	
PASCOLO	2730,00				2026,00			
PASCOLO ARBORATO					2348,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	2143,00				1673,00			
PIOPPETO					4697,00			

Ufficio del territorio di SALERNO

agenzia del e Territorio

Data: 14/11/2006
Ora: 9.49.56

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2005

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale ***Pubblicazione sul BUR***

n.3 del 09/05/2005 ***n.- del -***

	REGIONE AGRARIA N°: 13 COLLINE LITORANEE DI SALERNO				REGIONE AGRARIA N°: 14 COLLINE LITORANEE DEL CILENTO			
COLTURA	**Valore Agricolo (Euro/Ha)**	**Sup. > 5%**	**Coltura più redditizia**	**Informazioni aggiuntive**	**Valore Agricolo (Euro/Ha)**	**Sup. > 5%**	**Coltura più redditizia**	**Informazioni aggiuntive**
QUERCETO	4815,00				2524,00			
SEMINATIVO	22457,00				7867,00			
SEMINATIVO ARBORATO	22163,00				9570,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	61087,00				20049,00			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	55099,00							
ULIVETO	24452,00				24452,00			
ULIVETO FICHETO					17378,00			
ULIVETO VIGNETO					17378,00			
VIGNETO	32936,00				16761,00			

Altresì sono stati considerati i valori agricoli dell'Osservatorio immobiliare Exeo Edizioni. L'Osservatorio, per accelerare il processo di costituzione, è stato realizzato sulla base dei dati di mercato noti o di più immediata rilevabilità, elaborati con metodologie empiriche per estrapolarli sull'universo dei beni agricoli, da professionisti qualificati operanti sul territorio, con riferimento alle risultanze di atti pubblici di compravendita e principalmente ad offerte di vendita {avuto riguardo ad una attenta analisi della coerenza tra i vari annunci e dell'ordinario abbattimento che può realizzarsi in fase di conclusione dell'accordo).

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare agricolo sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentando perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati.

Nel caso di indennità di esproprio di aree non edificabili, il D.P.R. 08 giugno 2001 n. 327 art. 40, così come modificato dal D.Lgs. n. 302/2002, prevede quale indennità definitiva quella determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola.

Al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo spetta inoltre un'indennità aggiuntiva a titolo principale in misura pari al valore agricolo medio {V.A.M.) corrispondente al tipo di coltura praticata. Spetta una indennità aggiuntiva anche al fittavolo, al mezzadro o al compartecipante che, per effetto della procedura espropriativa o della cessione volontaria, sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte l'area direttamente coltivata da almeno un anno prima della data in cui vi è stata la dichiarazione di pubblica utilità. Anche questo valore di indennità è quantificato pari al valore

agricolo medio corrispondente al tipo di coltura praticata.
Al fine di determinare il valore di indennità aggiuntiva da attribuire al proprietario coltivatore diretto o azienda agricola, in accordo con il D.P.R. del 8 giugno 2001 nr. 327 e s.m.i, sono stati esaminati i valori agricoli medi determinati dalla Commissione Provinciale espropri per la Provincia di Salerno.
Inoltre, i file digitali adottati per la restituzione grafica del piano particellare non sono del tutto aggiornati con gli estratti di mappa, in quanto sono ancora in corso tutte le procedure espropriative. Si rimanda ad una fase successiva di progettazione per recepire tutti i fogli catastali aggiornati e agli aggiornamenti ISTAT per la Regione Campania.
Per ovviare all'incongruenza riscontrata, nella presente relazione, sono stati allegati parte degli stralci interessati su aerofotogrammetria.
Si rimanda ad una fase successiva di progettazione per recepire tutti i fogli catastali aggiornati e agli aggiornamenti ISTAT per la Regione Campania.
In conclusione, per quanto sopra esposto, si evince che i valori tratti dai VAM sono confrontabili con quelli dell'EXEO. Per quanto, invece, riguarda i prezzi riportati negli atti notarili, questi ultimi risultano più alti, inquanto riferiti a suoli agricoli con valore puntuale dovuto a condizioni di forma, ubicazione ed ampiezza specifiche e pertanto non possono rappresentare valori significativi ai fini di una stima generale sul territorio. In particolare, tali valori relativi agli atti notarili risultano, comunque, confrontabili con quelli ricavati dai VAM/EXEO, in quanto amplificati di un coefficiente compreso tra 1.5 e 2, giustificato dalle particolari condizioni di cui sopra.
Dunque, prendendo in considerazione i diversi fattori definiti precedentemente, si ritiene che i valori VAM siano congrui e da adottare per le attività di asservimento/esproprio delle aree interessate.

Fabbricati di civile abitazione e produttivi.

Da un'analisi scaturita dalla sovrapposizione del tracciato all'aerofotogrammetria, sembrerebbe che l'opera intercetta aree circostanti fabbricati adibiti a civile abitazione, deposito/magazzino, etc., fatto salvo approfondimenti in una fase successiva nella quale sarà opportuno applicare le direttive dell'art.15 del T.U.
Dalle indagini rilevate dall' OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, si riportano di seguito le seguenti tabelle per ciascun comune:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: MERCATO SAN SEVERINO

Fascia/zona: Centrale/CORSO DIAZ, P.ZZA E.IMPERIO, V.MUNICIPIO, V.PRINCIPE DI CARIGNANO,V.FERROVIA, v. A.MORO, V.SOLOFRANA,V.T.F.FALCO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1400	L	2,9	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	820	1200	L	2,5	3,7	L
Autorimesse	NORMALE	330	495	L	1,3	1,6	L
Box	NORMALE	460	630	L	1,7	2,5	L

Sono stati adottati i valori medi relativi alle tabelle di cui sopra, per ciascun comune.
Nelle successive fasi progettuali si procederà agli eventuali affinamenti e aggiornamenti necessari.

Accettabilità del risultato attraverso la deviazione standard.

Al fine di valutare la corretta determinazione delle indennità calcolate in base ai dati reperiti, è stato effettuato il controllo del risultato ottenuto attraverso il concetto matematico della deviazione standard.

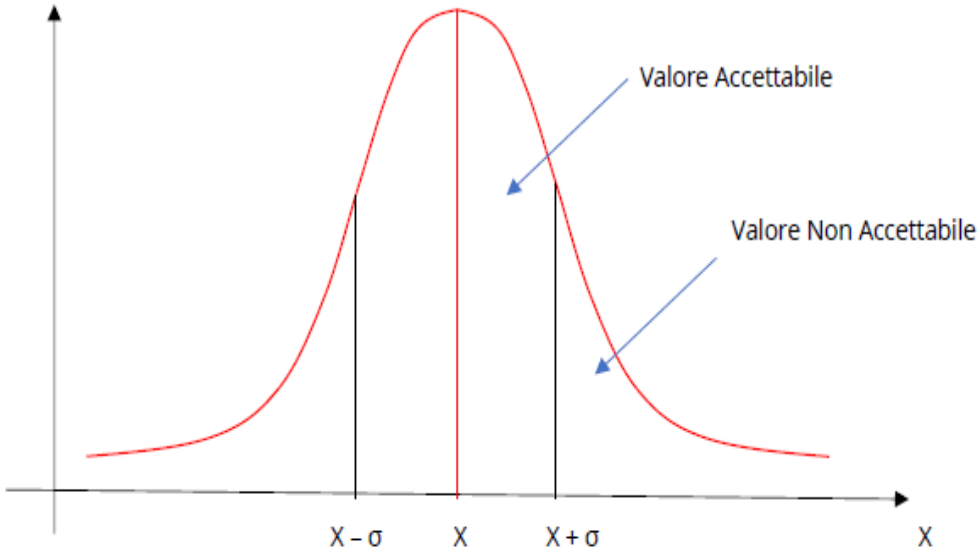
La metodologia classica del criterio del valore con metodo diretto, sintetico comparativo, con applicazione del procedimento statistico matematico della deviazione standard, ovvero la distanza (allargamento) di un valore rispetto alla media, consente di determinare un'alea di accettabilità del risultato e di scartare i comparabili che non rientrano in detta alea.

La deviazione standard è espressa dalla formula di seguito riportata:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^{n} (X_i - \overline{X})^2}{n}}$$

Data una distribuzione statistica X composta da n valori numerici, la deviazione standard è la radice quadrata della media aritmetica degli scarti assoluti tra i valori della distribuzione
{X1, X2, ... ,Xi} e un valore medio (X)

Graficamente tale relazione si traduce nella cosiddetta "Campana Gaussiana":



Sopralluoghi ed ex Art. 15 del TUE.

Il Piano Particellare di Esproprio allegato al presente progetto è stato elaborato in parte attraverso sopralluoghi formali e in parte con la sovrapposizione del tracciato alle immagini di Goolge Earth. Attraverso la tecnologia del Google Street View sono state visionate le aree sottoposte ad ablazione.

7. QUADRO ECONOMICO DI SPESA

Le aree private, in cui ricadono alcune opere previste in progetto, sono a carattere prevalentemente non edificabile coltivate e non coltivate.
In questi casi le aree sono state identificate quali pertinenza di fabbricati esistenti, ed è stato considerato per esse il valore di mercato medio, rimandando in fase esecutiva l'individuazione degli attuali proprietari.

Quadro economico di spesa e conclusioni.
Alla luce delle considerazioni di natura estimativa illustrate nella presente relazione, l'impegno di spesa necessario per poter procedere all'acquisizione delle aree è così strutturato:

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

TABELLA RIEPILOGATIVA PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO - MERCATO SAN SEVERINO (SA)

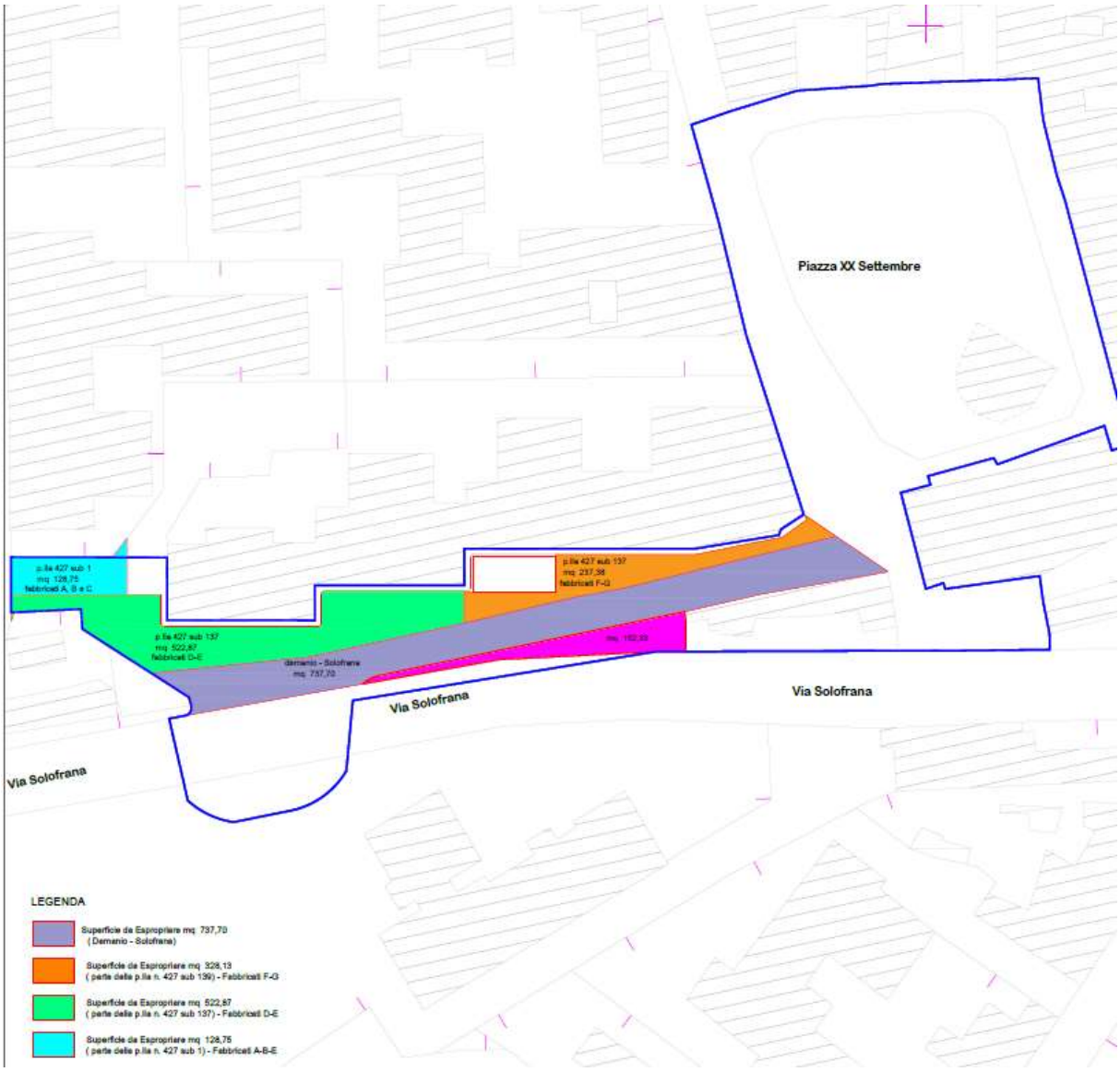
N. d'ordine	Dati Catastali				Valore Agricolo Medio (VAM) €/ha	Sup. da espropriare m^2	Indennità unitaria €/mq	Indennità di esproprio €	Coefficiente di maggiorazione per cessione volontaria (50%)	Aliquota cessione volontaria €	Indennità totale con cessione volontaria €
	Foglio	Particella	Subalterno	Qualità	(a)	(b)	(c)=(a)/10000	(d)=(b)*(c)	(e)	(f)=(d)*(e)	(d)+(f)
1	13	427	1	SEM IRR ARB	55099	128,75	5,51	709,40	1,50	1064,10	1773,50
2	13	427	137	SEM IRR ARB	55099	522,87	5,51	2880,96	1,50	4321,44	7202,40
3	13	427	137	SEM IRR ARB	55099	237,38	5,51	1307,94	1,50	1961,91	3269,85
										Totale €	**12245,75**

Si precisa che i costi totali esplicitati in tabella non tengono conto di eventuali edifici non censiti catastalmente. In tal caso potrebbe essere necessaria la definizione di ulteriori aree di esproprio e di occupazione temporanea e un conseguente aumento dei costi di esproprio. Si precisa che i costi totali esplicitati in tabella non tengono conto dei costi di esproprio delle aree necessarie per la risoluzione delle interferenze del tracciato con reti ed infrastrutture esistenti.

8. CONCLUSIONI

In conclusione, si può affermare che il calcolo delle indennità di esproprio è stato effettuato tenendo conto delle effettive dimensioni geometriche di progetto.
In definitiva, avendo individuato l'elenco delle aree da espropriare ed avendo determinato la stima indennitaria, alla luce delle considerazioni precedentemente esposte, l'importo complessivo delle indennità di esproprio rinveniente dal quadro economico è il seguente:
Indennità di esproprio diritto di superficie/definitiva **€ 12.245,75**
A detta somma vanno aggiunti gli oneri per la cessione volontaria bonaria, nonché quelli per il perfezionamento degli aspetti catastali che vengono stimati, in via equitativa nella misura massima di € 22.755, per un ammontare, appostato, tra le somme a disposizione del quadro economico di progetto pari ad € 35.000 (trentacinquemila/00).

9. ALLEGATO 1 - PLANIMETRIA CON RIFERIMENTI CATASTALI



10. ALLEGATO 2 - ESTRATTO DI FOGLIO DI MAPPA CATASTALE

Catasto ortofoto

maggio 2, 2023

1:500

0 30 60 120 ft.

0 10 20 40 m

Source: Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community
Provincia di Salerno

11. ALLEGATO 3 ELENCO DELLE VISURE CATASTALI DEGLI IMMOBILI

Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 31/03/2023
Ora: 13:30:44
Numero Pratica: T189697/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **31/03/2023**

Immobile di catasto terreni | Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 31/03/2023
Dati identificativi: Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138) (SA)**
Foglio **13** Particella **427**
Classamento:

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**
Superficie: **7.400 m²**
Ultimo atto di aggiornamento: TIPO MAPPALE del 03/11/1995 in atti dal 03/11/1995 (n. 3404.1/1995)

> Dati identificativi

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138) (SA)**
Foglio **13** Particella **427**
Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati
Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138) (SA)**
Foglio **13** Particella **427**

Impianto meccanografico del 30/11/1974
Annotazione di immobile: VARIATO GRAFICAMENTE NELL'AMBITO DEL LOTTO URBANO PER AMPLIAMENTO$

> Dati di classamento

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**
Superficie: **7.400 m²**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 17/11/1992 in atti dal 02/10/1995 T.M.1792/91 (n. 25295.1/1992)

Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

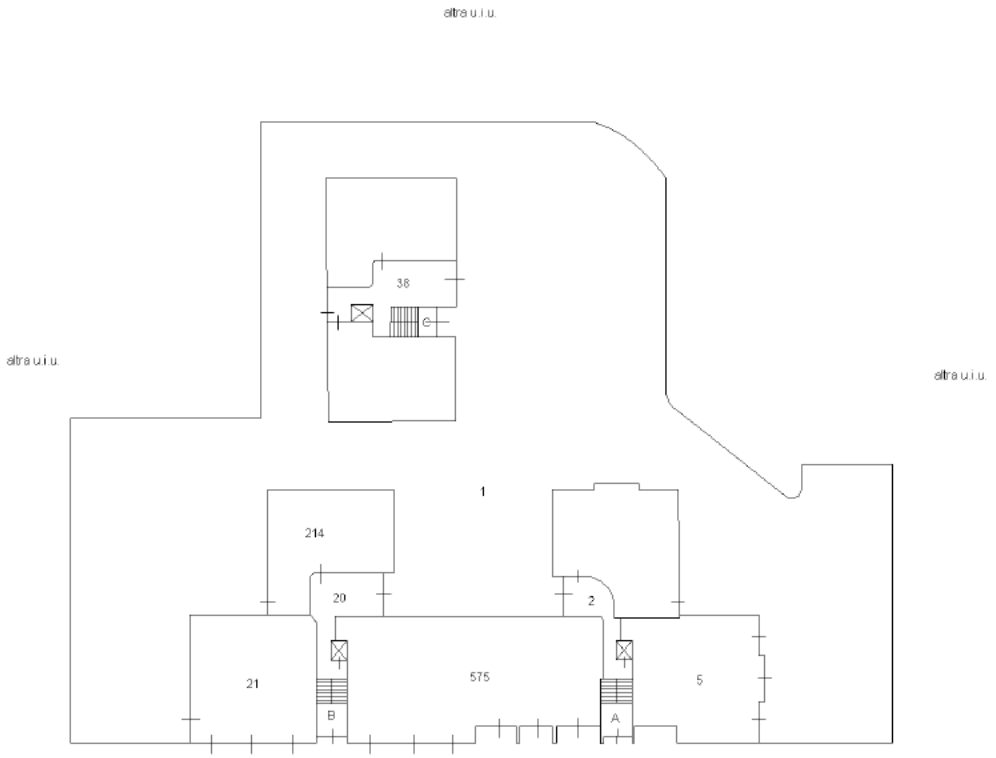
Data: 31/03/2023
Ora: 13:30:44
Numero Pratica: T189697/2023
Pag: 2 - Fine

> Altre variazioni

TIPO MAPPALE del 03/11/1995 in atti dal 03/11/1995 (n. 3404.1/1995)

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Esposito Gerardo	
Iscritto all'albo: Ingegneri	
Prov. Salerno	N. 514B

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Salerno

Comune di Mercato San Severino	Protocollo n. SA0063290 del 21/05/2021
Sezione: Foglio: 13 Particella: 427	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

PIANO TERRA