



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



Italiadomani
PIANO NAZIONALE
DI RIPRESA E RESILIENZA



CITTÀ DI SCAFATI
*Croce al Valore Militare e
Medaglia d'oro alla Resistenza*

CITTÀ DI SCAFATI

(Provincia di Salerno)

SETTORE VI - LL.PP. e MANUTENZIONE

TITOLO.:

Progetto di piazza in località Trentuno - area attrezzata a verde

LIVELLO DELLA PROGETTAZIONE.:

Progetto definitivo

ELABORATO.:

Piano particellare di esproprio

SCALA.:

-

IL R.U.P.:

Geom. Antonio SCALA

IL SUPPORTO AL R.U.P.:

Ing. Angelo RAIOLA

I PROGETTISTI

Arch. Alessandro CARBONE

Ing. Antonio DE RISO

STAZIONE APPALTANTE.:

Comune di Scafati
via P. Melchiade - 84018 Scafati
Settore VI - LL.PP. e Manutenzione



REVISIONE

/

TAVOLA

DF-ES01

DATA REVISIONE

/

DATA TAVOLA

Marzo 2023

Oggetto: relazione di stima dei terreni agricoli da espropriare, distinti in Catasto al foglio 3 p.IIe 315, 316, 570 e 783, per la realizzazione dell'opera pubblica denominata "Piazza in località Trentuno – Realizzazione area attrezzata a verde".

1. PREMESSA

Con Decreto del Capo del Dipartimento per gli Affari interni e territoriali del Ministero dell'Interno di concerto con il Capo del Dipartimento per gli Affari regionali e le autonomie della Presidenza del Consiglio dei Ministri del 04.04.2022 il progetto denominato "Piazza in località Trentuno – Realizzazione area attrezzata a verde" è stato rifinanziato con fondi PNRR per l'importo di 597.307,95 €.

Facendo seguito alla disposizione di servizio prot. 3154 del 16.01.2023, con la quale la Responsabile del Settore VI – Lavori Pubblici e manutenzione del Comune di Scafati, individuava il RUP, nonché un team di progettazione, si rimette la presente relazione di stima dei terreni oggetto d'intervento, per l'attuazione delle procedure legate all'esproprio e alla variante urbanistica.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Le superfici da espropriare ricadono in località Trentuno, nella parte Nord del Comune di Scafati, all'incrocio tra la Via Michelangelo Nappi e la Via Mortellari. Le aree interessate confinano su due lati con strade pubbliche e sui fronti Nord ed Ovest con proprietà private.

3. DATI CATASTALI

Le particelle oggetto d'intervento sono censite al Catasto Terreni del Comune di Scafati al foglio 3 mappali 315, 316, 570 e 783. Le caratteristiche dei fondi interessati sono riassunte di seguito:

Foglio	Particelle	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dom Agr (euro)
3	315	Semin. Arbor.	U	642,00	10,94 6,63
3	316	Semin. Arbor.	U	506,00	8,62 5,23
3	570	Semin. Arbor.	U	344,00	5,86 3,55
3	783	Semin. Arbor.	U	505,00	8,61 5,22

La superficie catastale totale da espropriare è di 1997,00 mq.

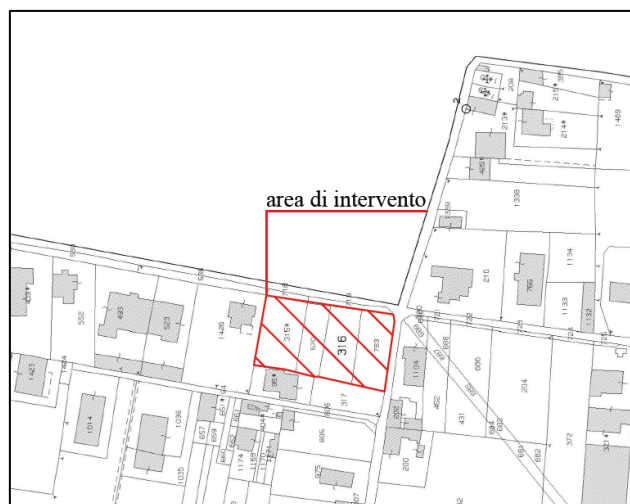


Figura 1 - Stralcio catastale

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Il sito interessato dall'intervento nell'ambito del P.R.G. vigente del Comune di Scafati, pubblicato sul B.U.R.C. n. 32 del 08.06.1998, ricade in zona "E1 – agricola ordinaria". L'area non è interessata da vincoli urbanistici.



Figura 2 - stralcio zonizzazione P.R.G.

5. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Le particelle da espropriare costituiscono un lotto di forma rettangolare diviso in due proprietà, da una recinzione in rete metallica e pali in legno, l'una costituita dalle p.lle 316 e 783, l'altra dalle p.lle 315 e 570. Le due proprietà sono recintate da un muro in calcestruzzo, con sovrastante rete metallica, accessibili mediante due cancelli scorrevoli in ferro, posizionati sul confine con la Via Michelangelo Nappi, in particolare l'uno in prossimità dell'incrocio con la Via Mortellari, l'altro in



prossimità del confine con la p.lla 1426. La coltura praticata è di tipo seminativo arborato, con piantumazioni a filari non regolari.



Figura 3 - Foto scattata dall'incrocio



Figura 4 - foto scattata all'interno del fondo



Figura 5- foto scattata all'interno del fondo

6. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La procedura espropriativa e il calcolo delle indennità di esproprio sono state determinate ai sensi del D.P.R. 8 Giugno 2001 n. 327 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per Pubblica Utilità così come modificato dal Decreto Legislativo n. 302 del 27 Dicembre 2002, dalla Legge Finanziaria 2008 n. 244 e dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 Giugno 2011.

In particolare la sopracitata sentenza n. 181 ha costituito una sopravvenuta prescrizione di Ente Terzo ai sensi del comma 5 dell'art. 176 del D. Lgs. 163/2006, che ha comportato una variante nei criteri di stima degli indennizzi.

Si riportano delle considerazioni con riguardo alle maggiorazioni previste nel T.U. con riferimento alla sentenza di C.C. n. 181 del 2011 e della successiva sentenza del 23 gennaio 2012 n. 893 della Corte di Cassazione, Sezione I Civile, nella qual viene confermato l'orientamento sul limite massimo dell'indennità di espropriazione commisurato al valore venale (di mercato) dell'immobile.

La sentenza di Cassazione cita:

"D'altra parte, in un sistema, nel quale l'indennizzo è commisurato a valori medi e astratti, avulsi dalla consistenza e dall'attitudine concreta del bene, la maggiorazione per la cessione volontaria da parte del proprietario ha una sua peculiare funzione nel senso che la spinta della valutazione verso valori più vicini a quelli reali contribuisce ad accelerare l'acquisizione del bene espropriando. Riportato, per i terreni edificatori, l'indennizzo al valore venale o di scambio, siffatta giustificazione perde gran parte del suo contenuto. Né è ipotizzabile una maggiorazione che conduca l'indennizzo al di là del valore venale, nel caso di cessione volontaria, non soltanto perché lo impedisce l'art. 42, terzo comma, Cost., ma anche perché viene a mancare un interesse del proprietario,



costituzionalmente rilevante. Il proprietario non può, infatti, pretendere dall'espropriante (normalmente, una pubblica amministrazione, che deve valutare adeguatamente anche gli aspetti economici e finanziari dell'operazione: Corte cost. 3 marzo 1988, n. 262 cit.) un prezzo maggiore del valore di scambio del bene in una vendita tra privati.

Tenuto pertanto presente tale principio, l'applicazione della maggiorazione del 10% del valore venale, prevista dal comma 2 dell'art. 37, richiede, a nostro parere, un'attuazione in coerenza del principio costituzionale richiamato e non può essere riconosciuta in termini generali anche se può costituire un meccanismo premiante ed un incentivo a scopo acceleratorio al fine di favorire la cessione volontaria o l'accettazione dell'indennità offerta, con risparmi di denaro pubblico derivanti dal mancato protrarsi del procedimento espropriativo (ricorso al collegio tecnico, con la possibilità di spese a carico dell'espropriante, ricorsi alla Corte di Appello)."

Sono queste le motivazioni che hanno portato la giurisprudenza, anche con la recente sentenza, ad affermare che l'indennità di esproprio, essendo destinata a tener luogo del bene espropriato, è unica (principio rilevabile dall'art 34 del T.U.E.) e non può superare in nessun caso il valore che esso presenta, in considerazione della sua concreta destinazione, il valore cioè che il proprietario ne ritrarrebbe se decidesse di porlo sul mercato.

Tale orientamento rileva anche sull'inapplicabilità delle maggiorazioni previste dall'art. 45 del T.U.E. per i terreni effettivamente agricoli (50% al proprietario o il triplo al proprietario coltivatore diretto) poiché le stesse sono applicabili solo al VAM, non al valore agricolo effettivo dovuto dopo l'abrogazione dei commi 2 e 3 dell'art. 40 dello stesso T.U.E. di cui alla sentenza della Corte Costituzionale n. 181/2011.

Quanto su riportato è stato ribadito dalla Corte dei Conti nella deliberazione 21 marzo 2012 n. 181, concernente gli effetti della Sentenza della Corte costituzionale del 10 giugno 2011, e nella quale si ribadisce l'incostituzionalità delle maggiorazioni, se applicate al valore venale (di mercato) del bene.

7. METODOLOGIA ADOTTATA PER LA DETERMINAZIONE DELL' INDENNITA' D'ESPROPRIO

La determinazione dell'indennità di esproprio, illustrata nei paragrafi successivi, è stata elaborata in riferimento a quanto prescrive il capo VI, artt. dal 32 al 42 del D.P.R. 327/2001 e s.s.m. ed integrazioni.

7.1. Aree non edificabili

A seguito della Sentenza della Corte Costituzionale n. 108 del 10/06/2011, che ha reso



incostituzionale l'art. 40, commi 2 e 3, tramite i quali l'indennità di esproprio era determinata in funzione dei Valori Agricoli Medi (VAM), nel caso di esproprio di aree non edificabili, l'indennità è stata determinata in base al valore agricolo di mercato del terreno.

In particolare, si è proceduto all'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, elaborando e confrontando i valori delle compravendite eseguite nel territorio di Scafati, per fondi con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, desunti da agenzie immobiliari operanti in zona, nonché considerando i valori INEA.

Sono stati presi in considerazione ulteriori aggiustamenti, per arrivare al reale valore, prendendo in considerazione tutte le caratteristiche che influenzano positivamente o negativamente la stima.

Si è tenuto conto di diversi fattori tra cui:

- la qualità della zona ambientale in cui si trova la campagna;
- la possibilità di sfruttare il terreno per coltivazioni o altro;
- la presenza o meno di piantagioni;
- la presenza di costruzioni, servizi e/o sottoservizi;
- la presenza di corsi d'acqua o pozzi;
- la presenza di strade;
- la lontananza con il centro abitato;
- la presenza di vincoli o servitù passive;

Tali fattori contribuiscono al perfezionamento della determinazione del valore di mercato dei terreni agricoli, oggetto di esproprio.

7.2. Eventuali maggiorazioni, Indennità aggiuntive, cessione volontaria

Per quanto attiene al disposto di cui all'art. 45 TU rubricato "della cessione volontaria" ed in coerenza alla nota sentenza 181/2011 della Corte Costituzionale che ha abrogato per i terreni non edificabili la commisurazione dell'indennizzo espropriativo al valore agricolo tabellare (VAM) [incostituzionalità dell'art. 40 co. 3 TU], il sistema premiale di cessione volontaria di cui ai punti c) e d) del co.2 del citato articolo è stato privato del parametro cui faceva specificatamente rinvio fisso (VAM) [rif. ex multis Corte Cassazione Sezione VI civile, sottosezione 1, ordinanza n°26243 del 03/11/2017, Corte Cass. Sezione I civile, ordinanza n°7193 del 10/03/2019] rendendolo conseguentemente inapplicabile ai casi di:



- AUMENTO del 50% se riguarda un'area non edificabile [lettera c)];
- TRIPLICAZIONE se riguarda un'area non edificabile, coltivata direttamente dal proprietario [lettera d)]. Di contro, restano vigenti le lettere a) e b) del co. 2 citato:
 - a) se riguarda un'area edificabile, è calcolato ai sensi dell'articolo 37, con l'aumento del dieci per cento di cui al comma 2;
 - b) se riguarda una costruzione legittimamente edificata, è calcolato nella misura venale del bene ai sensi dell'articolo 38.

8. VALUTAZIONE DEI FONDI E CALCOLO DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE

Dalla comparazione dei dati reperiti per terreni con caratteristiche analoghe a quelli oggetto di valutazione, si è appurato che la quotazione oscilla da un minimo di 20,00 €/mq ad un massimo di 30,00 €/mq. Per risalire al valore unitario medio per metro quadro di superficie, si procede effettuando la media aritmetica dei valori su indicati:

$$(20,00+30,00)/2= 25,00 \text{ €/mq}$$

Prezzo unitario medio per terreni = 25,00 €/mq.

Pertanto, la stima del terreno verrà calcolata nel modo che segue:

- Superficie catastale dei terreni 1.997,00 mq.
- $V1 = \text{mq. } 1.997 \times \text{€/mq } 25,00 = \text{€. } 49.925,00$

Inoltre, considerato che il terreno in questione, fronteggiante per due lati su strade pubbliche, in area urbanizzata, e con presenza di costruzioni sia del tipo isolato che contigue, risulta delimitato da recinzione in calcestruzzo con sovrastante paletti in ferro e rete metallica, colture di tipo seminativo arborato, considerata altresì la buona ubicazione che differenzia il suolo in questione da quelli ubicati in aperta campagna o agli estremi Nord ed Est del territorio di Scafati e sottoposti a vincoli di natura idraulica, e infine, tenuto conto dell'assenza di un impianto fognario, è possibile stabilire un valore di mercato €/mq. 30,00.

Alla luce delle considerazioni innanzi esplicitate, l'importo base dell'indennità provvisoria da offrire alle ditte, proprietarie dei fondi da espropriare è di seguito esplicitato:



F.	P.IIa	Ditta	Propr.	Qualità	Clas se	Superficie (mq)	Superficie da espropriare (mq)	Valore unitario a mq	Indennità a base di esproprio
3	315	De Michele Rosa, nata a Scafati il 26.01.1956, c.f.: DMCRSO56A66I483K	1/1	Semin. Arbor.	U	642,00	642,00	€/mq. 30,00	€ 19.260,00
3	316	De Michele Cristina nata a Scafati (SA) il 09/04/1952, c.f.: DMCCST52D49I483G	1/1	Semin. Arbor.	U	506,00	506,00	€/mq. 30,00	€ 15.180,00
3	570	De Michele Rosa, nata a Scafati il 26.01.1956, c.f.: DMCRSO56A66I483K	1/1	Semin. Arbor.	U	344,00	344,00	€/mq. 30,00	€ 10.320,00
3	783	De Michele Cristina nata a Scafati (SA) il 09/04/1952, c.f.: DMCCST52D49I483G	1/1	Semin. Arbor.	U	505,00	505,00	€/mq. 30,00	€ 15.150,00
							Tot: 1997,00 mq	€/mq. 30,00	€ 59.910,00

9. SPESE

Per le spese è stata calcolata una quota pari al 9% dell'indennità base.

Per gli oneri di notifica, di registrazione e trascrizione dei decreti nonché delle eventuali spese notarili per gli atti di cessione, gli importi sono stati stimati sulla scorta delle percentuali di registrazione e dei minimi tabellari per come previsti dall'art. 10 del D.Lgs. 14/03/2011 n°23 di riforma dell'art. 1 della Tariffa, parte prima, allegata al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 (di seguito TUR) ed esplicitati dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n° 2/E del 21/02/2014, in sostituzione alla previgente disciplina del medesimo TUR.

In coerenza a quanto sopra si ottiene:

- Pubblicazione varie
- Registrazione e trascrizione
- Oneri di notifica



10. CONCLUSIONI

La determinazione dell'indennità è provvisoria in quanto quella definitiva, in caso di non condivisione della parte esproprianda, sarà determinata dalla competente Commissione Provinciale Espropri o quella risultante dalla relazione di stima effettuata da una team di tecnici costituita ai sensi dell'art. 21 del D.P.R. 327/01.

Inoltre, si rappresenta che, nel quadro economico del progetto alla voce espropri, oltre all'indennità base, dovranno prevedersi le somme per le eventuali maggiorazioni per cessione volontaria e per le relative spese di registrazione.

Scafati 31.03.2023



Tabella riepilogativa dei fondi oggetto di procedura di esproprio

F.	P.IIa	Ditta	Propr.	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Superficie da espropriare (mq)	Valore unitario a mq	Indennità a base di esproprio
3	315	De Michele Rosa, nata a Scafati il 26.01.1956, c.f.: DMCRSO56A66I483K	1/1	Semin. Arbor.	U	642,00	642,00	€/mq. 30,00	€ 19.260,00
3	316	De Michele Cristina nata a Scafati (SA) il 09/04/1952, c.f.: DMCCST52D49I483G	1/1	Semin. Arbor.	U	506,00	506,00	€/mq. 30,00	€ 15.180,00
3	570	De Michele Rosa, nata a Scafati il 26.01.1956, c.f.: DMCRSO56A66I483K	1/1	Semin. Arbor.	U	344,00	344,00	€/mq. 30,00	€ 10.320,00
3	783	De Michele Cristina nata a Scafati (SA) il 09/04/1952, c.f.: DMCCST52D49I483G	1/1	Semin. Arbor.	U	505,00	505,00	€/mq. 30,00	€ 15.150,00
							Tot: 1997,00 mq	€/mq. 30,00	€ 59910,00



MAPPA CATASTALE FOGLIO 3 P.LLE 315, 316, 570, 783

