



COMUNE FILADELFIA (VV)
Progetto definitivo ed esecutivo
Ampliamento del Cimitero Comunale

OGGETTO:
procedura: aperta, art.60 D.Lgs. 50/2016
criterio: offerta economicamente più vantaggiosa, art. 95, c.2, prima
fatispecie D.Lgs. 50/2016
PROGETTAZIONE DEFINITIVA/ESECUTIVA PER L'ESECUZIONE
DELL'AMPLIAMENTO DEL CIVICO CIMITERO - CUP: E41B17000120005 CIG:
7413163F9E

Eventuale timbro e/o visto della stazione appaltante

Titolo Elaborato
PROPOSTA DI ESPROPRIO PER VARIANTE UBICAZIONALE RELATIVO ALL'ESECUZIONE
DELL'AMPLIAMENTO DEL CIVICO CIMITERO - CUP: E41B17000120005 CIG:
7413163F9E - Riferimento vostro protocollo n°887 del 11/02/2019.

CONCESSIONARIO

(Gardenia Marmi-Costruzioni di Conidi Giovanna)

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Vibo Valentia
Timbro e firma

PROGETTISTI

(Geom. Giovanni Caruso)
Geometra
Giovanni Caruso Studio Tecnico Geom. Giovanni Caruso
Viale 4 Novembre n°28 - 89014 Filadelfia (VV) CELL.
3336556060 pec giovanni.caruso@geopec.it

Timbro e firma
(Ing. Vito Lorusso)

Studio Ingegneristico Ing. Vito Lorusso
Via G. Carducci, 29 - 88022 Curinga (CZ) CELL. 333/4721647
pec vito.lorusso2@ingpec.eu

INDICE

PROPOSTA DI ESPROPRIO PER VARIANTE UBICAZIONALE RELATIVO ALL'ESECUZIONE
DELL'AMPLIAMENTO DEL CIVICO CIMITERO - CUP: E41B17000120005 CIG:

7413163F9E – Riferimento vostro protocollo n°887 del 11/02/2019. _____ 2

1. Premessa _____ 2

2. Normativa di riferimento _____ 2

3. Indennità di esproprio _____ 2

4. Elenco Ditte _____ 3

5. Calcolo delle indennità di esproprio _____ 3

6. Conclusioni _____ 5

7. Allegati _____ 5

a titolo principale spetta un'indennità aggiuntiva, determinata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata. (art. 40, comma 4 del D.P.R. 327/2001); ed all'indennità al fittavolo, al mezzadro o al compartecipante (che abbiano le caratteristiche di coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale), costretto (sia nel caso di esproprio che di cessione bonaria) ad abbandonare in tutto od in parte l'area direttamente coltivata da almeno un anno prima della data in cui vi è stata la dichiarazione di pubblica utilità, indennità pari all'indennizzo di cui al punto a2 (art. 42, comma 2 del D.P.R. 327/2001).

4. Elenco Ditte

N°	Nominativo o Denominazione	Codice fiscale/P.iva	Titolarità	Foglio	Particella
1	De Nisi Francesco nato a Filadelfia (VV) il 03/02/1920	DNSFNC20B03D587I	Proprietà 7/36	17	527/B
2	De Nisi Giuseppe, nato a Filadelfia (VV) il 05/01/1902	DNSGPP02A05D587K	proprietà per 18/36	17	527/B
3	De Nisi Giuseppe nato a Filadelfia (VV) il 13/07/1929	DNSGPP29L13D587T	proprietà per 4/36	17	527/B
4	De Nisi Giuseppe, nato a Filadelfia (VV) il 14/09/1925		proprietà per 4/36	17	527/B
5	Bartucca Barbara, nato a Filadelfia (VV) il 01/03/1949	BRTBBR49C41D587N	proprietà per 8/180	17	512
6	Michienzi Giovanna		proprietà per 8/180	17	512
7	Paonessa Rosa		proprietà per 10/180	17	512
8	Rondinelli Antonio, nato a Filadelfia (VV) il 03/02/1936	RNDNTN3GB03D587Z	proprietà per 24/180	17	512
9	Rondinelli Antonio, nato a Filadelfia (VV) il 28/05/1972	RNDNTN72E28D587C	proprietà per 4/180	17	512
10	Rondinelli Carmela, nato a Filadelfia (VV) il 18/10/1973	RNDCML73R58D587W	proprietà per 10/180	17	512
11	Rondinelli Concetta, nata il 04/01/1969	RNDCCT69A44F888N	proprietà per 4/180	17	512
12	Rondinelli Francesco, nato a Filadelfia (VV) il 12/10/1911	RNDFNC11R12D587H	proprietà per 24/180;	17	512
13	Rondinelli Francesco, nato a Filadelfia (VV) il 21/06/1946	RNDFNC46H21D587A	proprietà per 4/180	17	512
14	Rondinelli Giuseppe		proprietà per 15/180	17	512
15	Rondinelli Mariano, nato a Filadelfia (VV) il 18/02/1918	RNDMRN18B18D587A	proprietà per 24/180	17	512
16	Rondinelli Mariano		proprietà per 15/180	17	512

5. Calcolo delle indennità di esproprio

I sottoscritti Geom. Giovanni Caruso, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vibo Valentia al n°339, e Ing. Vito Lorusso, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n°2718, su incarico conferitogli dalla ditta Gardenia Marmi-Costruzioni in qualità di concessionario dell'ampliamento del cimitero del Comune di Filadelfia, hanno effettuato i necessari sopralluoghi, le opportune ricerche urbanistiche e di mercato tese a reperire tutti gli elementi tecnici necessari per una completa indagine estimativa, pervenendo alle seguenti conclusioni sui terreni oggetto di stima:

- La stima dei costi di esproprio è redatta in base agli elementi riportati nella planimetria allegata e nell'elenco ditte riportato nel paragrafo 4;
- Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua attraverso un'indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale-tecnica e per la conoscenza dei luoghi, nonché in riferimento ai valori agricoli medi della provincia di riferimento.

Fatta questa premessa i sottoscritti ritengono di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa. Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, ed anche dell'interesse per immobili del genere, il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia del Territorio di Filadelfia) e presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari), nonché dall'esperienza di Dottori agronomi e dell'esperienza personale, tenuto conto del momento di stasi del mercato immobiliare, e della particolarità dell'immobile stesso ritiene di procedere alla valutazione con l'aggiunta di alcune considerazioni. Questo tipo d'immobile sfugge ai normali criteri di mercato sia per la scarsa contrattazione, sia per la particolarità del bene che, pur essendo classificabile come terreno agricolo gravato da vincolo cimiteriale e non suscettibile di altra destinazione, come previsto dal Piano Regolatore Generale Vigente del Comune di Filadelfia. Gli altri elementi che influenzano la valutazione del bene sono la posizione di particolare pregio ambientale in cui si trova e la vicinanza al centro cittadino, il limitato numero degli immobili con queste caratteristiche, pertanto la materia di comparazione è scarsa. In dipendenza di quanto sopra esposto, sia per i normali criteri di comparazione che per la stima, ci si avvale soprattutto dell'esperienza personale.

L'entità delle compensazioni monetarie da corrispondere alle singole ditte, fa riferimento alla stima dei Valori Agricoli realizzata sulla base della Regione agraria di appartenenza e delle tabelle pubblicate dalla Provincia di Vibo Valentia, nonché in base alla sentenza n° 181 della corte costituzionale del 10/06/2011. Tale sentenza ha introdotto elementi innovativi per il calcolo dell'indennizzo di esproprio che prima veniva calcolato utilizzando il Valore agricolo medio (cosiddetto V.A.M.), determinato annualmente dalla Commissione provinciale espropri. Al Valore agricolo medio viene poi effettuato aggiustamenti in funzione delle colture effettivamente praticate, dell'eventuale presenza di fabbricati, dei comodi e scomodi del fondo. Con la sentenza della Corte Costituzionale è sancito che il punto di riferimento per determinare il valore d'esproprio per pubblica utilità diviene l'effettivo valore di mercato. L'indennizzo deve quindi essere rapportato su quest'ultimo valore e non tenere come riferimento il cosiddetto V.A.M., che invece continua a mantenere una validità per determinare l'indennità aggiuntiva per il proprietario o l'affittuale, andando a sommarsi al valore di mercato del bene oggetto d'esproprio.

Tutto ciò premesso i prezzi di mercato per i beni oggetto di stima, sulla scorta di quanto sopra esposto e in funzione delle culture, della posizione, dei vincoli e per il caso in esame i terreni con vincolo cimiteriale e di tipo agricolo che insistono in località Pilucchi oscillano tra 5.000 ed i 6.000 euro/Ha per terreni con qualità seminativo. In particolare, per i terreni oggetto di stima il prezzo di mercato medio individuato è pari a 0,70 euro/mq.

Avendo adottato il più probabile valore venale unitario riferito all'unità di superficie possiamo determinare il valore del bene oggetto di stima moltiplicando tale valore per la superficie del terreno: $Mq\ 1.482 \times 0,70\ euro/mq = 1.037,40\ euro$.

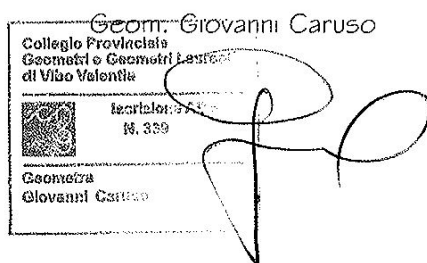
6. Conclusioni

I sottoscritti Geom. Giovanni Caruso e Ing. Vito Lorusso, in qualità di tecnici incaricati dal concessionario Gardenia marmi-Costruzioni, ritengono che il valore dei terreni in oggetto di stima siano pari a: euro 1.037,40 e che il valore più probabile di mercato sia pari a euro 1.100,00, il quale può subire possibile variazione in rialzo di euro 100,00 e una possibile variazione in ribasso di euro 100,00. La presente stima è comunque a corpo e non a misura e potrà essere oggetto di maggiorazione in caso di cessione volontaria dell'area così come riportato nel piano particellare di esproprio.

7. Allegati

- Fotografia aerea;
- Piano particellare di esproprio;
- Planimetria;
- V.A.M.

I Tecnici



Ing. Vito Lorusso

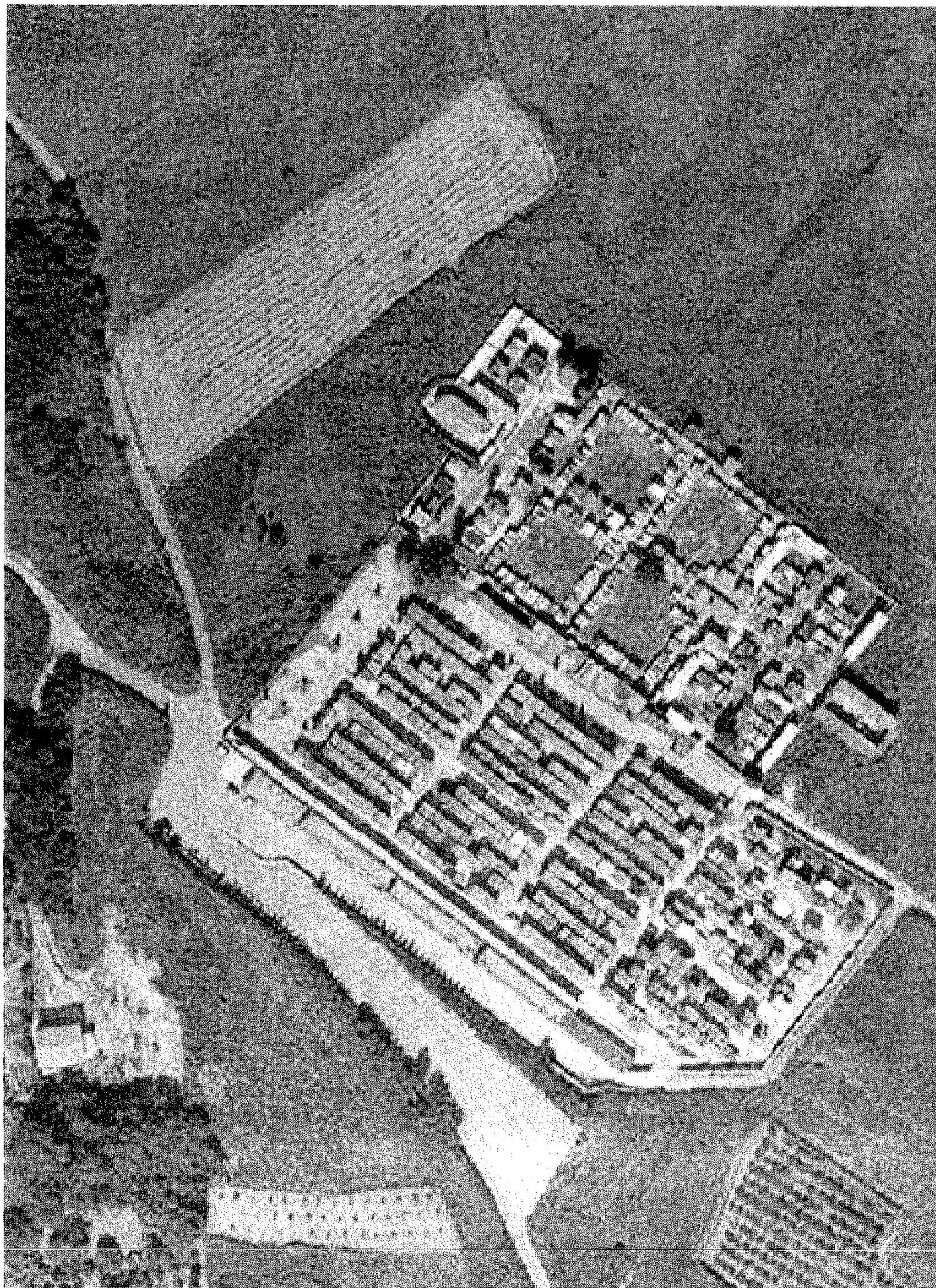
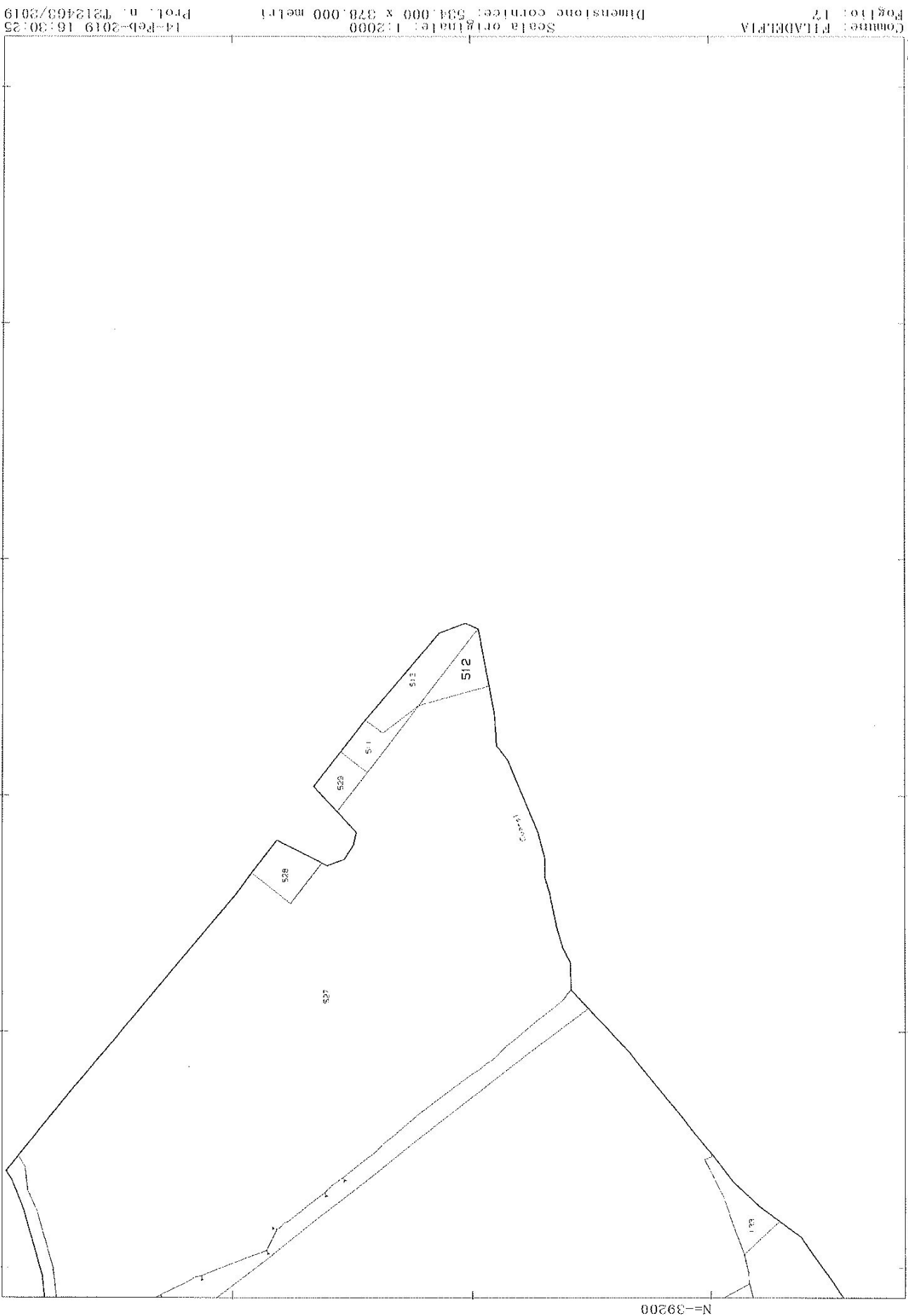
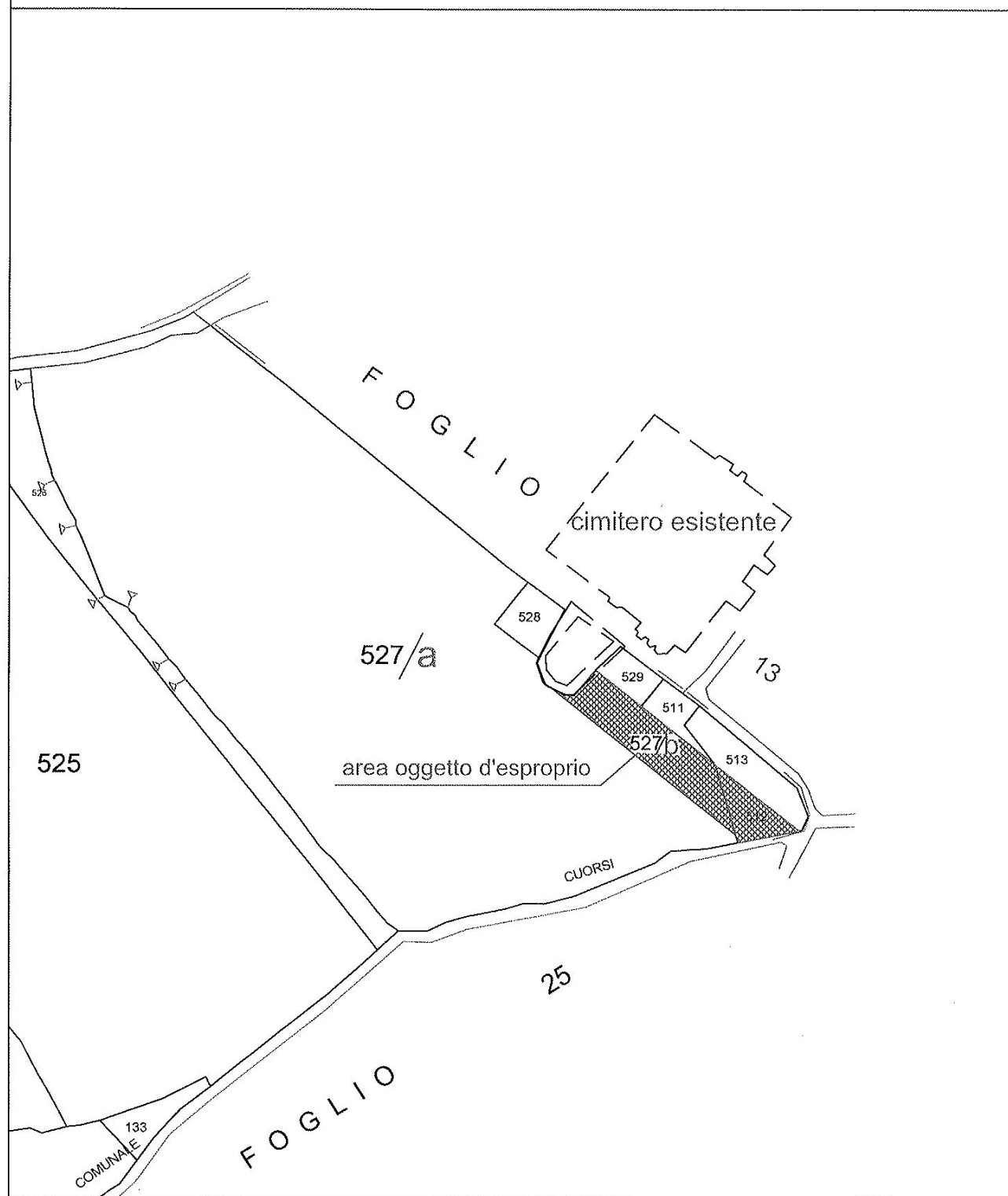


TABELLA RIEPILOGATIVA PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO															
N. d'ordine	Ditta	Dati catastali						Sup. da espropriare e/o occupare	Indennità unitaria €/mq	Indennità di esproprio €	Coefficiente di maggiorazione per cessione volontaria (50%)	Indennità cessione volontaria €	INDENNITA' TOTALE €		
		Foglio	Particella	Sub	Reddito		Qualità							Classe	Sup. Totale
					dominicale €	agrativo €									
1	De Nisi Francesco nato a Filadelfia (VV) il 03/02/1920	17	527/B	38.02	15.21	SEMINATIVO	1	1122	1122	785.4	50%	392.7	1178.1		
	De Nisi Giuseppe, nato a Filadelfia (VV) il 05/01/1902														
	De Nisi Giuseppe nato a Filadelfia (VV) il 13/07/1929														
	De Nisi Giuseppe, nato a Filadelfia (VV) il 14/09/1925														
	Bartucca Barbara, nato a Filadelfia (VV) il 01/03/1949														
2	Michienzi Giovanna	17	512	0.46	0.19	SEMINATIVO	3	360	360	252	50%	126	378		
	Paonessa Rosa														
	Rondinelli Antonio, nato a Filadelfia (VV) il 03/02/1936														
	Rondinelli Antonio, nato a Filadelfia (VV) il 28/05/1972														
	Rondinelli Carmela, nato a Filadelfia (VV) il 18/10/1973														
	Rondinelli Concetta, nata il 04/01/1969														
	Rondinelli Francesco, nato a Filadelfia (VV) il 12/10/1911														
	Rondinelli Francesco, nato a Filadelfia (VV) il 21/06/1946														
	Rondinelli Giuseppe														
	Rondinelli Mariano, nato a Filadelfia (VV) il 18/02/1918														
Rondinelli Mariano															
TOTALE											€	1.556.10			



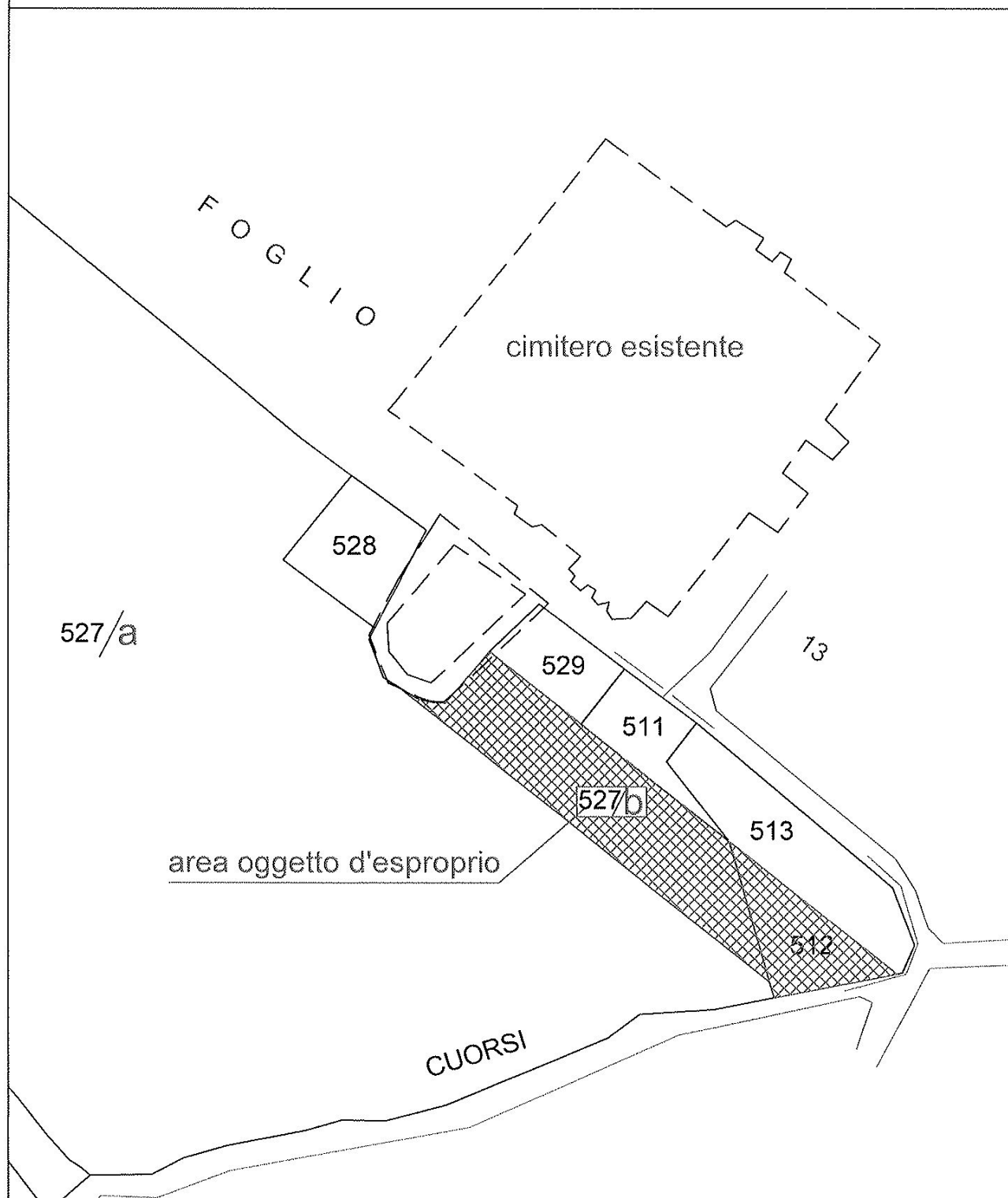
PLANIMERIA CATASTALE GENERALE
FOGLIO DI MAPPA N.17 CON INDICAZIONE DELL'EAREA
OGGETTO D'ESPROPRIO

scala 1:2.000



PLANIMERIA CATASTALE PARTICOLAREGGIATA
FOGLIO DI MAPPA N.17 CON INDICAZIONE DELL'EAREA
OGGETTO D'ESPROPRIO

scala 1:1000



Ufficio del territorio di VIBO VALENTIA

Data: 20/02/2017
 Ora: 10.29.10

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2016

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del

n. del

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 1				REGIONE AGRARIA N°: 2			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO					52415,32	SI	SI	
BOSCO CEDUO	6733,43				5230,76			
BOSCO D'ALTO FUSTO	11783,51							
CANNETO					13942,70			
CASTAGNETO	5984,90							
FRUTTETO	10916,03				27096,48			
INCOLTO PRODUTTIVO	1284,97				1414,02			
NOCCIOLETO	34789,42							
ORTO IRRIGUO					22031,81			
PASCOLO	2499,23				2301,72			
PASCOLO ARBORATO	2959,34				3550,76			
PASCOLO CESPUGLIATO	1577,88				2038,00			
QUERCETO	4142,20				5918,68			

Ufficio del territorio di VIBO VALENTIA

Data: 20/02/2017
 Ora: 10.29.10

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2016

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del

n. del

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 1 MONTAGNE DI SERRA SAN BRUNO Comuni di: ARENA, BROGNATURO, FABRIZIA, MONGIANA, NARDODIPACE, SERRA SAN BRUNO, SIMBARIO, SPADOLA				REGIONE AGRARIA N°: 2 COLLINE OCCIDENTALI DEL MESIMA Comuni di: FILANDARI, FILOGASO, FRANCICA, IONADI, LIMBADI, MAIERATO, MILETO, ROMBIOLO, SAN CALOGERO, SAN COSTANTINO CALABRO, SAN GREGORIO D'IPPONA, SANT'ONOFRIO, STEFANACONI, ZUNGRI			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO	5458,57				7761,42			
SEMINATIVO ARBORATO	8352,83				12496,14			
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	8680,52				17689,87			
SEMINATIVO IRRIGUO	8680,52				16375,71			
ULIVETO	14336,61	SI	SI		22163,11			
VIGNETO	14534,12				20584,11			

Ufficio del territorio di VIBO VALENTIA

Data: 20/02/2017
 Ora: 10.29.10

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2016

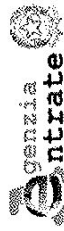
Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del

n. del

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 ANGITOLA Comuni di: ACQUARO, CAPISTRANO, DASA, DINAMI, FILADELFIA, GEROCARNE, MONTEROSSO CALABRO, PIZZONI, POLIA, SAN NICOLA DA CRISSA, SORIANELLO, SORIANO CALABRO, VALLELONGA, VAZZANO				REGIONE AGRARIA N°: 4 COLLINE LITORANEE DEL PORO Comuni di: BRIATICO, CESSANITI, DRAPIA, FRANCAVILLA, ANGITOLA, JOPPOLO, VIBO VALENTIA, NICOTERA, PARGHELIA, PIZZO, RICADI, SPILINGA, TROPEA, ZACCANOPOLI, ZAMBRONE			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	45836,74	SI	SI		56032,31	SI	SI	
BOSCO CEDUO	6733,44				5230,76			
BOSCO D'ALTO FUSTO	10593,52				5195,97			
CANNETO	9798,28				13613,89			
CASTAGNETO	4998,46							
FICODINDIETO					10455,91			
FRUTTETO	26897,84				29725,89			
INCOLTO PRODUTTIVO	1284,97				1350,06			
MANDORLETO					16769,63			
ORTO					23280,86			
ORTO ARBORATO					29329,72			
ORTO ARBORATO IRRIGUO					44587,70			
ORTO IRRIGUO					36827,42			
ORTO IRRIGUO PER COLTURE IN SERRA					47350,65			



Ufficio del territorio di VIBO VALENTIA

Data: 20/02/2017
Ora: 10.29.10

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2016

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del

n. del

CULTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 ANGITOLA Comuni di: ACQUARO, CAPISTRANO, DASA', DINAMI, FILADELFIA, GEROCARNE, MONTEROSSO CALABRO, PIZZONI, POLIA, SAN NICOLA DA CRISSA, SORIANELLO, SORIANO CALABRO, VALLELONGA, VAZZANO				REGIONE AGRARIA N°: 4 COLLINE LITORANEE DEL PORO Comuni di: BRIATICO, CESSANITI, DRAPIA, FRANCAVILLA ANGITOLA, JOPPOLO, VIBO VALENTIA, NICOTERA, PARGHELIA, PIZZO, RICADI, SPILINGA, TROPEA, ZACCANOPOLI, ZAMBRONE			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PASCOLO	2499,22				2499,23			
PASCOLO ARBORATO	3485,69				6116,21			
PASCOLO CESPUGLIATO	1710,28				2499,23			
QUERCETO	5787,39				5279,02			
SEMINATIVO	5523,67				8352,82			
SEMINATIVO ARBORATO	9339,39				12496,06			
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	12496,13				21044,22			
SEMINATIVO IRRIGUO	10062,01				18677,43			
ULIVETO	25318,85				25845,18			
VIGNETO	14467,91				24662,35			