

ARCH. FEDERICO CORDELLA

via N. Sauro, 33 - 80040 Striano (Na) Tel./Fax 081 - 8277764



Comune di ROCCARAINOLA - Provincia di Napoli -

**POR Campania FESR 2007-2013 D.G.R. 496/2013
- Misure di Accelerazione della Spesa -**

PROGETTO DEFINITIVO DEI LAVORI DI: " RECUPERO E VALORIZZAZIONE DEL PARCO MONUMENTALE ED ARCHEOLOGICO DEL CASTELLO, PALAZZO BARONALE ED AREE CIRCOSTANTI "	Data: Luglio 2009
	Ultima revisione: Gennaio 2014

TITOLO ELABORATO: Piano particellare d'esproprio descrittivo	Allegato g
	Scala:

IL PROGETTISTA: Arch. Federico Cordella	Il Resp. del procedim.:
	Il Sindaco:

COMUNE DI ROCCARAINOLA
 Provincia di Napoli
 POR Campania FESR 2007-2013 D.G.R. 496/2013
 - Misura di accelerazione della spesa -

OGGETTO: Lavori di *“Recupero e valorizzazione del Parco monumentale ed archeologico del Castello, palazzo baronale ed aree circostanti”*
-Lotto di completamento -

ENTE ESPROPRIANTE: Comune di ROCCARAINOLA (NA)

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

RELAZIONE DESCRITTIVA INDENNITA' DI ESPROPRIO

Premessa

Che il presente piano particellare si rende necessario per l'esproprio dell'area interessata dal progetto di recupero e valorizzazione del Parco monumentale ed archeologico del Castello, palazzo Baronale ed aree circostanti, che prevede l'occupazione di terreni di proprietà privata identificati dalle seguenti particelle catastali:

N. Ord.	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	Val. Agricolo (euro/Ha)
1	27	15	Uliveto	14.500,00
2	27	87	Vigneto Arb.	30.300,00
3	27	93	Uliveto	14.500,00
4	27	98	Uliveto	14.500,00
5	27	99	Semin. Arbor.	24.800,00
6	27	661(ex 88)	Uliveto	14.500,00
7	27	306	Incolto prod.	2.800,00
8	27	94	Uliveto	14.500,00
9	27	84	Uliveto	14.500,00
10	27	566	Noccioleto	42.829,00
11	27	567	Noccioleto	42.829,00

N. Ord.	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	Val. Agricolo (euro/Ha)
1	26	398	Vigneto Arb.	30.300,00
2	26	399	Fabbr. Diruto	60,00 €/mq
3	26	400	Incolto prod.	2.800,00
4	26	403	Semin. Arbor.	24.800,00
5	26	364	Uliveto	14.500,00
6	26	401	Ente Urbano	60,00 €/mq
7	26	402	Fabbr. Diruto	60,00 €/mq
8	26	407	Fabbr. Diruto	60,00 €/mq

N. Ord.	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	Val. Agricolo (euro/Ha)
1	19	103	Noccioleto	42.829,00
2	19	106	Semin. Arbor.	24.800,00
3	19	304	Nocciol. vign	49.500,00
4	19	305	Nocciol. vign	49.500,00
5	19	327	Noccioleto	42.829,00

Che il Parco Monumentale e Archeologico di Roccarainola è stato già oggetto di lavori di recupero del Palazzo baronale, che dista pochi metri dai ruderi del Castello normanno e il Qanat, dunque, è necessario acquisire preliminarmente l'area del Castello, l'area del Palazzo Baronale e l'area che sovrasta l'acquedotto del Qanat, per porre in essere gli interventi afferenti il II° "lotto di completamento" del progetto I° Stralcio funzionale;

Che, i ruderi del Castello Normanno, risultano sottoposti a vincolo di Tutela d'interesse storico e artistico, da parte del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali, ai sensi della Legge 01/06/1939 n.1089, con Decreto del 14/10/1985, notificato in copia conforme all'originale al proprietario pro tempore del bene, Sig. Domenico Sarappa a mezzo del messo Comunale.

Considerato

che l'indennità di esproprio per l'acquisizione delle aree necessarie per l'attuazione degli interventi previsti, è stata determinata in base al valore ottenuto come media del valore venale del terreno da espropriare, calcolato in funzione dei prezzi correnti di mercato dell'area, ed il valore del reddito dominicale rivalutato, proprio perché sull'area insiste un vincolo preordinato all'esproprio che è stato riproposto nell'ambito del PUC, quale area destinata a Parco Monumentale ed archeologico di Roccarainola (zona F8 del vigente PRG);

che è stato anche valutato un indennizzo aggiuntivo, nel caso i possessori e/o i conduttori dei fondi abbiano i requisiti previsti dalla legge;

che il progetto prevede interventi di pulizia delle aree descritte e riqualificazione delle stesse, mediante il recupero e la valorizzazione dei ruderi del Castello medievale ivi insistenti l'area del Palazzo Baronale e l'area del Qanat e, dunque, si pone come intervento di tutela ambientale, considerato che dette aree sono ubicate proprio a ridosso del nucleo urbanizzato e che allo stato versano in evidente stato di degrado.

Tanto premesso e considerato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 del DPR 196/08 ed in osservanza a quanto prescritto dall'art.7 del Regolamento CE 1080/06 si relaziona quanto segue:

In riferimento all'oggetto, si stima che le particelle sottoposte ad esproprio ricadono tutte nelle ipotesi di cui alle lettere a); b); c); e d) del comma 2 dell'art.5 del DPR 196/08 e che, con particolare riferimento alla lettera a), l'esproprio viene definito sulla base di precise indicazioni dell'Amministrazione comunale (vedi stralcio PRG allegato), che intende realizzare un intervento di tutela ambientale, salvaguardando le aree annesse e circostanti alle strutture del Castello, del Palazzo Baronale, il Qanat e, più in generale, ricadenti all'intero del Parco Monumentale ed Archeologico di Roccarainola.

In riferimento alle lettere b) e c) dette particelle ricadono, dunque, all'interno dell'area definita "Parco Monumentale ed Archeologico", come da vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Roccarainola e il PUC adottato con Delibera di G. M. n. 89 del 3/10/2013.

In riferimento alla lettera d), detto esproprio è finalizzato all'acquisizione, da parte del Comune di Roccarainola (Ente pubblico), di un'area avente già un vincolo preordinato all'esproprio, in quanto previsto dal vigente PRG (e dal PUC adottato) come area da tutelare e, dunque, l'acquisizione è strettamente connessa alla realizzazione del I° Stralcio funzionale del II° Lotto di completamento dei lavori di "Recupero e valorizzazione del Parco Monumentale ed Archeologico del castello, del Palazzo baronale ed aree circostanti, acquedotto Qanat e il sentiero che porta alle fontanelle", la cui approvazione del progetto esecutivo risale all'anno 2009.

Pertanto, il sottoscritto Arch. Federico Cordella, per la redazione della presente relazione di stima delle aree da espropriare, procede alla seguente valutazione:

Calcolo indennità di esproprio

L'indennità di esproprio viene determinata in base al valore ottenuto come media del valore venale del terreno da espropriare, calcolato in funzione dei prezzi correnti di mercato dell'area, ed il valore del reddito dominicale rivalutato ai sensi del DPR 327/2001.

Pertanto, per le particelle interessate si ha:

Uliveto	$Ie = Vm + Vrd = (\text{Euro } 6,276 + \text{Euro } 1,45) / 2 = \text{Euro } 3,863$
Vigneto Arb.	$Ie = Vm + Vrd = (\text{Euro } 6,276 + \text{Euro } 3,03) / 2 = \text{Euro } 4,653$
Semin. Arbor.	$Ie = Vm + Vrd = (\text{Euro } 6,276 + \text{Euro } 2,48) / 2 = \text{Euro } 4,378$
Incolto prod.	$Ie = Vm + Vrd = (\text{Euro } 6,276 + \text{Euro } 0,28) / 2 = \text{Euro } 3,278$
Nocciolo	$Ie = Vm + Vrd = (\text{Euro } 6,276 + \text{Euro } 4,28) / 2 = \text{Euro } 5,279$
Nocciol. vign	$Ie = Vm + Vrd = (\text{Euro } 6,276 + \text{Euro } 4,95) / 2 = \text{Euro } 5,613$

da cui, moltiplicando per la superficie catastale delle particelle interessate, si ha:

PARTICELLE del foglio 27	CALCOLO INDENNITA'	TOTALE INDENNITA'
15	€ 3,863 x mq. 320	€ 1.236,16
87	€ 4,653 x mq. 180	€ 837,54
93	€ 3,863 x mq. 80	€ 309,04
98	€ 3,863 x mq. 70	€ 270,41
99	€ 4,378 x mq. 310	€ 1.357,18
661 (ex 88)	€ 3,863 x mq. 820	€ 3.167,66
306	€ 3,278 x mq. 110	€ 360,58
94	€ 3,863 x mq. 86	€ 332,22
84	€ 3,863 x mq. 840	€ 3.244,92
566	€ 5,279 x mq. 270	€ 1.425,33
567	€ 5,279 x mq. 330	€ 1.742,07

Tot. **14.283,00**

PARTICELLA del foglio 26	CALCOLO INDENNITA'	TOTALE INDENNITA'
398	€ 4,653 x mq. 1.398	€ 6.504,89
399	€ 60,00 x mq. 208	€ 12.480,00
400	Proprietà comunale	€ 0,00
403	Proprietà comunale	€ 0,00
364	€ 3,863 x mq. 145	€ 560,00
401	€ 60,00 x mq. 54	€ 3.240,00
402	Proprietà comunale	€ 0,00
407	Proprietà comunale	€ 0,00

Tot. **22.785,00**

PARTICELLE del foglio 19	CALCOLO INDENNITA'	TOTALE INDENNITA'
103	€ 5,279 x mq. 360	€ 1.900,44
106	€ 4,378 x mq. 324	€ 1.418,47
304	€ 5,613 x mq. 402	€ 2.556,42
305	€ 5,613 x mq. 60	€ 336,78
327	€ 5,279 x mq. 195	€ 1.029,40

Tot. **6.941,00**

Complessivamente il costo per l'esproprio è di € 44.009,00

Dove:

Ie = indennità di esproprio

Vm = valore di mercato

Vrd = valore del reddito dominicale

Calcolo indennità aggiuntiva

Nel caso che l'area di esproprio sia coltivata da un colono, l'Art. 17 della L. n.865/71 precisa che occorre determinare l'indennità da corrispondere al colono, fittavolo, mezzadro o al compartecipante, che coltivi il terreno espropriando da almeno un anno antecedente alla data della

dichiarazione di pubblica utilità, una indennità aggiuntiva determinata, ai sensi dell'art. 40, comma 4 del D.lgs.302/2002, in misura uguale al Valore Agricolo Medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata, fissato annualmente dalla Commissione Provinciale Espropri istituita a norma dell'art. 16 della L. 865/71.

Tale commissione determina ogni anno, entro il 31 Gennaio, nell'ambito delle singole Regioni Agrarie, secondo l'ultima pubblicazione ufficiale dell'Istituto centrale di Statistica, il VAM nel precedente anno solare dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo il tipo di coltura. Considerando la REGIONE AGRARIA N°1 di riferimento che è "Colline di Roccarainola e Visciano" ed in base al tipo di coltura effettivamente praticato nelle particelle interessate, l'indennizzo viene determinato come segue:

PARTICELLE del foglio 27	INDENNITA' AGGIUNTIVA	TOTALE INDENNITA'
15	€ 1,07 x mq. 320	€ 324,40
87	€ 1,07 x mq. 180	€ 192,60
93	€ 1,07 x mq. 80	€ 85,60
98	€ 1,07 x mq. 70	€ 74,90
99	€ 1,07 x mq. 310	€ 331,70
661 (ex 88)	€ 1,07 x mq. 820	€ 877,40
306	€ 1,07 x mq. 110	€ 117,70
94	€ 1,07 x mq. 86	€ 92,00
84	€ 1,07 x mq. 840	€ 898,80
566	€ 1,07 x mq. 270	€ 288,90
567	€ 1,07 x mq. 330	€ 353,10
PARTICELLE del foglio 26		
398	€ 1,07 x mq. 1398	€ 1.495,86
364	€ 1,07 x mq. 155	€ 165,85
PARTICELLE del foglio 19		
103	€ 1,07 x mq. 360	€ 385,20
106	€ 1,07 x mq. 324	€ 346,68
304	€ 1,07 x mq. 402	€ 430,14
305	€ 1,07 x mq. 60	€ 64,20
327	€ 1,07 x mq. 195	€ 208,65

Tot. **6.734,00**

Complessivamente il costo per l'indennità è di € 6.734,00

Tabella riepilogativa

DITTE PROPRIETARIE RISULTANTI DAL CATASTO	Foglio	P.LLA	SUPERF. Mq.	QUALITA'	SUPERF . ESPROP R. Mq.	VAL./MQ €	IMPORTO €	INDENN. COLONO €	TOTALE €
MARTINO PIERINA Nata a Roccarainola il 28/06/1921 Proprietà per 167/1000 SARAPPA ANNA Nata a Roccarainola il 15/04/1956 Proprietà per 666/1000 SARAPPA MARIA Nata a Roccarainola il 03/07/1948 Proprietà per 167/1000	27	15	2556	Uliveto	320	3,863	1.236,16	324,40	1.560,56
MARTINO PIERINA Nata a Roccarainola il 28/06/1921 Proprietà per 167/1000 SARAPPA ANNA Nata a Roccarainola il 15/04/1956	27	87	2254	Vigneto arb	180	4,653	837,54	192,60	1.030,14

Proprietà per 666/1000 SARAPPÀ MARIA Nata a Roccarainola il 03/07/1948 Proprietà per 167/1000										
MIELE ANNA Nata a Montesarchio (BN) il 14/09/1932 Proprietà per 500/1000 MIELE RENZO Nato a Pola (PL) il 23/11/1930 Proprietà per 500/1000	27	93	568	Uliveto	80	3,863	309,04	85,60	394,64	
MARTONE NATALINA Nata a Arienzo (CE) il 03/01/1935 Proprietà per 334/1000 DE SIMONE GIUSEPPINA Nata a Napoli il 16/04/1967 Proprietà per 222/1000 DE SIMONE MAURIZIO Nato a Napoli il 02/08/1970 Proprietà per 222/1000 DE SIMONE VINCENZO Nato a Napoli il 26/02/19627 Proprietà per 222/1000	27	98	507	Uliveto	70	3,863	270,41	74,90	345,31	
MARTONE NATALINA Nata a Arienzo (CE) il 03/01/1935 Proprietà per 334/1000 DE SIMONE GIUSEPPINA Nata a Napoli il 16/04/1967 Proprietà per 222/1000 DE SIMONE MAURIZIO Nato a Napoli il 02/08/1970 Proprietà per 222/1000 DE SIMONE VINCENZO Nato a Napoli il 26/02/19627 Proprietà per 222/1000	27	99	833	Seminativo arbor	310	4,378	1.357,18	331,70	1.688,88	
MARTINO PIERINA Nata a Roccarainola il 28/06/1921 Proprietà per 167/1000 SARAPPÀ ANNA Nata a Roccarainola il 15/04/1956 Proprietà per 666/1000 SARAPPÀ MARIA Nata a Roccarainola il 03/07/1948 Proprietà per 167/1000	27	661 (ex 88)	6663	Uliveto	820	3,863	3.167,66	877,44	4.045,51	
NASTI AVVOCATA MARIA Nata a Nocera Superiore (SA) il 23/04/1939 Proprietà per 500/1000 CHIERCHIA LUIGI Nato a Tramonti (SA) il 24/01/1929 Proprietà per 500/1000	27	306	484	Incolto prod	110	3,278	424,93	117,00	541,93	
CAPOBIANCO GIOVANNI fu VINCENZO Proprietà per 1000/1000	27	94	700	Uliveto	86	3,863	332,22	92,00	373,90	
CARRELLA MARIANO Nato a Saviano (NA) il 22/04/1937 Proprietà per 500/1000 CARRELLA GIACOMO Nato a Saviano (NA) il 06/03/1939 Proprietà per 500/1000	27	84	3465	Uliveto	840	3,863	3.244,92	898,86	6.595,43	
VETRANO CARMELINA Nata in Germania (EE) il 25/12/1965 Proprietà per 1000/1000	27	566	10141	Nocchieleto	270	5,279	1.425,33	288,90	1.714,23	
ALFIERI ASSUNTA Nata a Comiziano (NA) il 05/05/1945 Proprietà per 1000/1000	27	567	4032	Nocchieleto	330	5,279	1.742,07	353,10	2.095,17	

INTESTAZIONE DA VERIFICARE dal 26/11/2004 Dal 01/10/1975 intestato VALIANTE DI AVENA GIOVANNI nato a Napoli il 26/02/1931 Proprietà per 1000/1000	26	398	3588	FU D'Accert. (Ex vigneto arb.	1398	4,563	6.504,89	1.495,86	8000,75
LAZZARINI WALTER nato a Mezzoldo (BG) il 22/02/1955 Proprietà per 1000/1000	26	399	208	FABB DIRUTO	208	60,00	12.480,00	0,00	12.480,00
COMUNE DI ROCCARAINOLA Proprietà per 1000/1000	26	400	210	FABB DIRUTO	210	60,00	0,00	0,00	0,00
COMUNE DI ROCCARAINOLA Proprietà per 1000/1000	26	403	406	Seminativo arbor	406	4,378	0,00	0,00	0,00
SANTORIELLO BIAGIO Nato a Roccarainola (NA) il 02/05/1929 Proprietà per 667/1000 SANTORIELLO BIAGIO Nato a Roccarainola (NA) il 02/05/1929 Proprietà per 375/2000 VITULANO ANNAMARIA Nata a San Paolo Bel Sito (NA) il 04/12/1965 Proprietà per 111/1000 DE ANGELIS ANNAMARIA Nata a Roccarainola (NA) il 17/06/1933 Proprietà per 375/2000	26	364	1706	FU D'Accert. (Uliveto)	145	3,863	560,13	155,15	630,46
INTESTAZIONE DA VERIFICARE	26	401	54	FABB DIRUTO	54	60,00	3.240,00	0,00	3.240,00
COMUNE DI ROCCARAINOLA Proprietà per 1000/1000	26	402	155	FABB DIRUTO	155	60,00	0,00	0,00	0,00
COMUNE DI ROCCARAINOLA Proprietà per 1000/1000	26	407	78	FABB DIRUTO	78	60,00	0,00	0,00	0,00
ARBUCCI GIOVANNI Nato a Avella (AV) il 06/01/1939 Proprietà per 500/1000 PICILLO ANNAMARIA Nata a Capriglia Irpina (AV) il 21/04/1948 Proprietà per 500/1000	19	103	53530	Noccioleto	360	5,279	1.900,44	385,20	2.285,64
SICA LUCIA Nata a Roccarainola (NA) il 10/11/1913 Proprietà per 500/1000 SIRIGNANO EMIDDIO Nato a Roccarainola (NA) il 23/07/1899 Proprietà per 500/1000	19	106	8020	Seminativo arbor	324	4,378	1.418,47	346,68	1.765,15
GIUGLIANO ORESTE Nato a Avellino il 24/10/1980 Proprietà per 1000/1000	19	304	10570	Noccioleto vign.	402	5,613	2.556,42	430,14	2.987,10
GIUGLIANO ANIELLO Nato a San Paolo Bel Sito (NA) il 18/03/1978 Proprietà per 1000/1000	19	305	1280	Noccioleto vign.	60	5,613	336,78	64,20	400,98
DE ANGELIS CARMELA Nata a Roccarainola (NA) il 06/11/1951 Proprietà per 1000/1000	19	327	6965	Noccioleto	195	5,279	1.029,40	208,65	1.238,05

TOTALI €	44.009,00	6.734,00	50.743,00
	(*) Arrotondato all'unità		

Conclusioni

Il sottoscritto Arch. Federico Cordella, per la redazione di una perizia di stima del più proponibile valore di mercato delle aree da espropriare, in relazione ai lavori del II° Stralcio di “recupero e valorizzazione del Parco monumentale ed archeologico del Castello, Palazzo Baronale aree circostanti e il Qanat”, lotto di completamento.

Preso atto che, per l'esecuzione delle opere previste dal progetto in questione, si rendano necessarie espropriare, per motivi di pubblica utilità, le aree descritte in precedenza e rappresentate nella Tavola n°16 allegata al progetto, al fine di poter realizzare le opere previste per la costituzione del Parco archeologico e monumentale del Comune di Roccarainola, di rilevanza territoriale, in coerenza con quanto previsto dal vigente PRG e con il PUC adottato, che ne definisce i limiti.

Constatato che ai fini della determinazione dell'indennità provvisoria, le aree espropriande non sono classificabili come aree edificabili ai sensi del 3° comma dell'art.5 bis della legge n° 359/1992.

Visti i valori agricoli medi per ettaro e tipologia di coltura dei terreni comprensivi nella Regione Agraria N.1 (Colline di Roccarainola e Visciano), determinati dalla Commissione Provinciale Espropri della provincia di Napoli – annualità 2011, ovvero alla data della dichiarazione di pubblica utilità, così come pubblicati sul BURC n. 23 del 11/04/2011 e annualità 2013 zona n. 7;

Vista la legge 865/1971 e successive modificazioni;

Visto il D. Lgs n. 327/01 e s.m.i.;

Dichiara che l'area da espropriare per i lavori afferenti al II° Lotto funzionale del progetto de quo “*lotto di completamento*” misura complessivamente **mq. 7.051** di cui mq 489 di proprietà comunale, risulta identificata ai fogli catastali n° 27 , 26 e 19 del Comune di Roccarainola (NA), alle particelle precedentemente riportate.

Pertanto calcola l'indennità da corrispondere agli aventi diritto, ai sensi delle norme citate in premessa, per l'esproprio del terreno necessario alla realizzazione del II° lotto funzionale, ammonta complessivamente a **Euro 50.743,00** (*arrotondato per eccesso all'unità*) e **stima** che tale importo è comprensivo dell'indennità di esproprio per ogni particella interessata e dell'eventuale indennità aggiuntiva per il colono/mezzadro/fittavolo, determinata in misura pari al valore agricolo medio, corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata, come previsto dall'art. 42, del D. Lgs. 327/2001 e s.m.i..

Roccarainola (NA), gennaio 2014

Il tecnico redattore
Arch. Federico Cordella