



# Comune di ROCCARAINOLA

- Provincia di Napoli -

<b>PROGETTO ESECUTIVO DEI LAVORI DI: " RECUPERO E VALORIZZAZIONE DEL PARCO MONUMENTALE ED ARCHEOLOGICO DEL CASTELLO, PALAZZO BARONALE ED AREE CIRCOSTANTI "</b> <b>II° LOTTO DI COMPLETAMENTO I° STRALCIO</b>	<b>DATA PROGETTO:</b> Luglio 2009
	<b>DATA REVISIONE:</b> Agosto 2012

<b>TITOLO ELABORATO:</b> Perizia giurata sullo stato di consistenza dei terreni oggetto di esproprio	<b>Allegato r</b>
	<b>Scala:</b>

<b>IL Responsabile UTC - Servizio Urbanistica:</b>  Arch. Michele Glorioso	<b>Il Resp. del procedim.:</b>
	<b>Il Sindaco:</b>

# COMUNE DI ROCCARAINOLA

Provincia di Napoli

OGGETTO: Lavori di recupero e valorizzazione del Parco monumentale ed archeologico del Castello, palazzo baronale ed aree circostanti”

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)
<b>1</b>	<b>27</b>	<b>16</b>	<b>Uliveto</b>	<b>14.500,00</b>
<b>2</b>	<b>27</b>	<b>661(ex 88)</b>	<b>Uliveto</b>	<b>14.500,00</b>
<b>3</b>	<b>27</b>	<b>72</b>	<b>Uliveto</b>	<b>14.500,00</b>

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

**Che** dette aree costituiscono il reticolo sul quale è impiantato anche il Castello di Roccarainola, ovvero i ruderi del mastio e delle torrette, costituenti la cinta muraria interna, che versano in uno stato di degrado e abbandono non consono alla storia ed alla cultura del luogo;

**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 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 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, così come si evince dal certificato di destinazione urbanistica.

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 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", la cui approvazione del progetto esecutivo risale all'anno 2009.

Pertanto, il sottoscritto Arch. Michele Glorioso, incaricato con determinazione R.S. lavori pubblici n.30 del 02/07/2012, dal Comune di Roccarainola, 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:

$$Ie = Vm + Vrd = (\text{Euro } 6,276 + \text{Euro } 1,45) / 2 = \text{Euro } 3,863$$

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

PARTICELLA	CALCOLO INDENNITA'	TOTALE INDENNITA'
<b>16</b>	€ 3,863 x mq. 4116	<b>€ 15.900,00</b>
<b>661 (ex 88)</b>	€ 3,863 x mq. 1150	<b>€ 4.433,50</b>
<b>72</b>	di proprietà comunale	<b>€ 0,00</b>

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 partecipante, 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:

PARTICELLA	INDENNITA' AGGIUNTIVA	TOTALE INDENNITA'
16	€ 1,07 x mq. 4116	<b>€ 4.404,12</b>
661 (ex 88)	€ 1,07 x mq. 1150	<b>€ 1.230,50</b>
72	€ 1,07 x mq. 1293	<b>€ 0,00</b>

### Tabella riepilogativa

DITTE PROPRIETARIE RISULTANTI DAL CATASTO	Fogli o	P.LLA	SUPERF. Mq.	QUALITA'	SUPERF. ESPROP R. Mq.	VAL./MQ €	IMPORNO €	INDENN. COLONO €	TOTALE €
<b>MARTINO PIERINA</b> Nata a Roccarainola il 28/06/1921 Proprietà per 167/1000 <b>SARAPPA ANNA</b> Nata a Roccarainola il 15/04/1956 Proprietà per 666/1000 <b>SARAPPA MARIA</b> Nata a Roccarainola il 03/07/1948 Proprietà per 167/1000	27	<b>16</b>	4116	Uliveto	4116	3,863	<b>15.900,00</b>	<b>4.404,12</b>	<b>20.304,12</b>
<b>MARTINO PIERINA</b> Nata a Roccarainola il 28/06/1921 Proprietà per 167/1000 <b>SARAPPA ANNA</b> Nata a Roccarainola il 15/04/1956 Proprietà per 666/1000 <b>SARAPPA MARIA</b> Nata a Roccarainola il 03/07/1948 Proprietà per 167/1000	27	<b>661 (ex 88)</b>	6663	Uliveto	1150	3,863	<b>4.443,50</b>	<b>1.230,50</b>	<b>5.674,00</b>
<b>COMUNE DI ROCCARAINOLA</b> Proprietà per 1000/1000	27	<b>72</b>	18.612	Uliveto	1293	3,60	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTALI €</b>							<b>20.343,50</b>	<b>5.634,20</b>	<b>25.978,00</b>

(\*) Arrotondato all'unità

### Conclusioni

Il sottoscritto Arch. Michele Glorioso, incaricato con determinazione del R.S. lavori pubblici del Comune di Roccarainola n.30 del 02/07/2012, per la redazione di una perizia di stima del più proponibile valore di mercato delle aree da espropriare, in relazione ai lavori del I° Stralcio di "recupero e valorizzazione del Parco monumentale ed archeologico del Castello, Palazzo baronale ed aree circostanti",

**Preso atto** che, per l'esecuzione delle opere previste dal progetto in questione si rende necessario espropriare, per motivi di pubblica utilità, le aree descritte in precedenza e rappresentate nella Tavola n°12 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, 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;

**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 I° Lotto funzionale del progetto de quo misura complessivamente mq. **6.559** e risulta identificata al foglio catastale n° 27 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 I° lotto funzionale, ammonta complessivamente a **Euro 25.978,00** (*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..

**Allega** al presente perizia estimativa, la seguente documentazione:

1. Stralcio catastale e urbanistico dell'area;
2. Visure catastali sintetiche delle particelle interessate;
3. Bollettino Regionale della C.P.E. n°23 del 11/04/2011.

*Roccarainola (NA), Agosto 2012*

*Il tecnico redattore  
Il Responsabile UTC – Servizio Urbanistica  
Arch. Michele Glorioso*