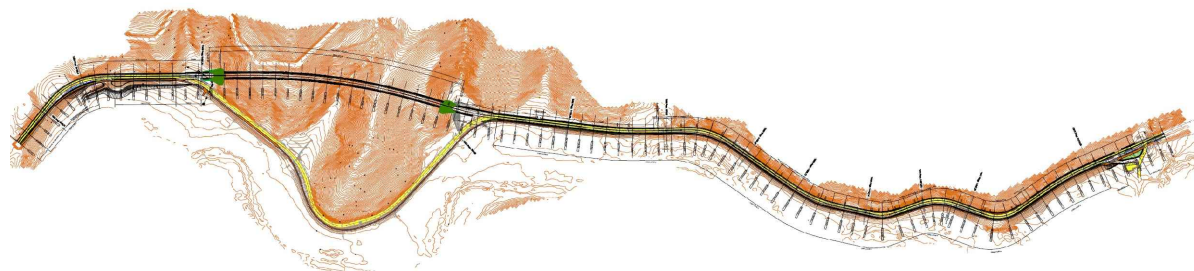


## S.S. 685 "DELLE TRE VALLI UMBRE"

**RETTIFICA DEL TRACCIATO E ADEGUAMENTO ALLA SEZ. TIPO C2 DAL km 41+500 al km 51+500**  
**STRALCIO 1 - LAVORI DI ADEGUAMENTO ALLA SEZ. TIPO C2 DAL km 49+300 al km 51+500**



### PROGETTO DEFINITIVO

IMPRESA ESECUTRICE



GRUPPO DI LAVORO ANAS

PROGETTAZIONE



RESPONSABILE DEI LAVORI

IL PROGETTISTA

Ing. Valerio BAJETTI  
Ordine degli Ingegneri della  
provincia di Roma n°A26211  
(Diretto tecnico Ingegneria del Territorio)



IL COORDINATORE DELLA SICUREZZA  
IN FASE DI PROGETTAZIONE

Ing. Fabrizio BAJETTI  
Ordine degli Ingegneri della  
provincia di Roma n°10112  
(Diretto tecnico Ingegneria del Territorio)



RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Alessandro MICHELI

PROTOCOLLO

DATA

N. ELABORATO:

**L001**

### CAPITOLO L0

### RELAZIONE ESPROPRI

CODICE PROGETTO

NOME FILE

L001\_T00ES00ESPRE01\_A\_CART.dwg

REVISIONE

SCALA:

PROGETTO

PG0374D2201

CODICE  
ELAB.

T00ES00ESPRE01

A

-

D

C

B

A

PRIMA EMISSIONE

FEBBRAIO  
2023

ING. SIMONE  
ROMAGNOLI

ING. GIANCARLO  
TANZI

ING. VALERIO  
BAJETTI

REV.

DESCRIZIONE

DATA

REDATTO

VERIFICATO

APPROVATO

## Indice.

Premessa.....	2
Descrizione del Progetto.....	2
Mappe catastali.....	3
Georeferenziazione cartografica.....	3
Redazione del Piano Particellare d'esproprio. ....	4
Inquadramento Urbanistico.....	5
Le aree interessate dal procedimento espropriativo.....	6
Superfici da acquisire. ....	6
Fasce di rispetto.....	7
Usi Civici. ....	7
Acquisizioni ex art. 42 bis TUE.....	7
Premesse estimative.....	8
Scelte del criterio di stima. ....	8
Individuazione delle zone omogenee.....	9
Ricerca dei comparabili.....	9
Le indennità di esproprio. ....	10
Stima delle aree a seminativo-prato-seminativo arborato e bosco.....	100
Stima fabbricati. ....	122
Manufatti e soprassuoli.....	122
Deprezzamenti dei terreni. ....	122
Indennità aggiuntive.....	122
Sopralluoghi ed ex Art. 15 del TUE.....	12
Quadro economico di spesa e conclusioni. ....	13

## 1 PREMESSA

Lo scopo della presente relazione è quello di illustrare le misure adottate per la progettazione del piano di acquisizione delle aree, Il Piano Particellare di Esproprio, necessarie alla realizzazione l'adeguamento alla sezione di tipo C2, ovvero a strada extraurbana secondaria della S.S.685 "DELLE TRE VALLI UMBRE", in corrispondenza dei Comuni di Sant'Anatolia di Narco e Vallo di Nera.

## 2 DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il tracciato della S.S.685 preso in esame è quello che va da Vallo di Nera (41+500 km, 1 km dopo Borgo Cerreto), a Castel San Felice (51+500 km, circa 300 m prima dello svincolo con la S.P. 469).



L'obiettivo del progetto riguarda l'adeguamento alla sezione di tipo C2, ovvero a strada extraurbana secondaria, avente una larghezza complessiva della piattaforma pari a 9.50 m, maggiore di 2 m rispetto all'attuale. Tale adeguamento comporta nuovi valori di velocità minima di progetto, di rispetto della



corrispondente lunghezza minima di visuale libera e di allargamento delle corsie per l'iscrizione in curva. In particolare, tra il km 50+950 e 51+200 circa dell'attuale tracciato, è presente una curva con raggio pari a 60 m che comporta forti limitazioni della velocità di progetto ( $V_p = 45$  km/h, ovvero limite di velocità pari a 35 km/h). L'adeguamento di questo tratto risulta particolarmente difficoltoso, per questo motivo si è optato per un tratto in variante che permetta quindi di bypassare la curva suddetta. La variante è stata progettata sul lato di monte di monte in quanto quello di valle presentava i seguenti punti critici:

- Pista ciclopedonale esistente ubicata sul sedime della ferrovia dismessa Spoleto – Norcia.
- Presenza dell'area esondabile del fiume Nera con elevato rischio di allagamento.
- Necessitando di un elevato scostamento rispetto al tracciato attuale, comporterebbe notevoli impatti dal punto di vista paesaggistico.

Il tratto in variante sarà realizzato interamente in galleria con lunghezza totale pari a 490 m. In particolare si avrà:

- Galleria artificiale, di lunghezza pari a  $L = 15$  m
- Galleria naturale, di lunghezza pari a  $L = 440$  m
- Galleria artificiale, di lunghezza pari a  $L = 35$  m

Il tratto di strada attuale verrà mantenuto dal km 51+450 circa, fino al cimitero, mentre il tratto successivo verrà chiuso, mantenendo però la connessione al km 50+700 circa, in modo da poter utilizzare il tratto dismesso in caso di necessità, ad esempio in occasione di chiusure della galleria.

Poiché il punto iniziale della variante si trova in prossimità dell'imbocco Sud della galleria, per effettuare la connessione al tratto di accesso al cimitero, si è realizzato un innesto con intersezione a raso.

Oltre all'adeguamento della piattaforma, che richiederà alcune opere di sostegno (muri, paratie etc.) per limitare gli ingombri e il consumo di territorio, è inoltre previsto:

- L'adeguamento di tutti gli elementi marginali e di arredo della sede stradale;
- La sostituzione dei dispositivi di ritenuta;
- L'adeguamento/ripristino di tutte le opere di regimazione idraulica;
- Il rifacimento della pavimentazione

### 3 MAPPE CATASTALI

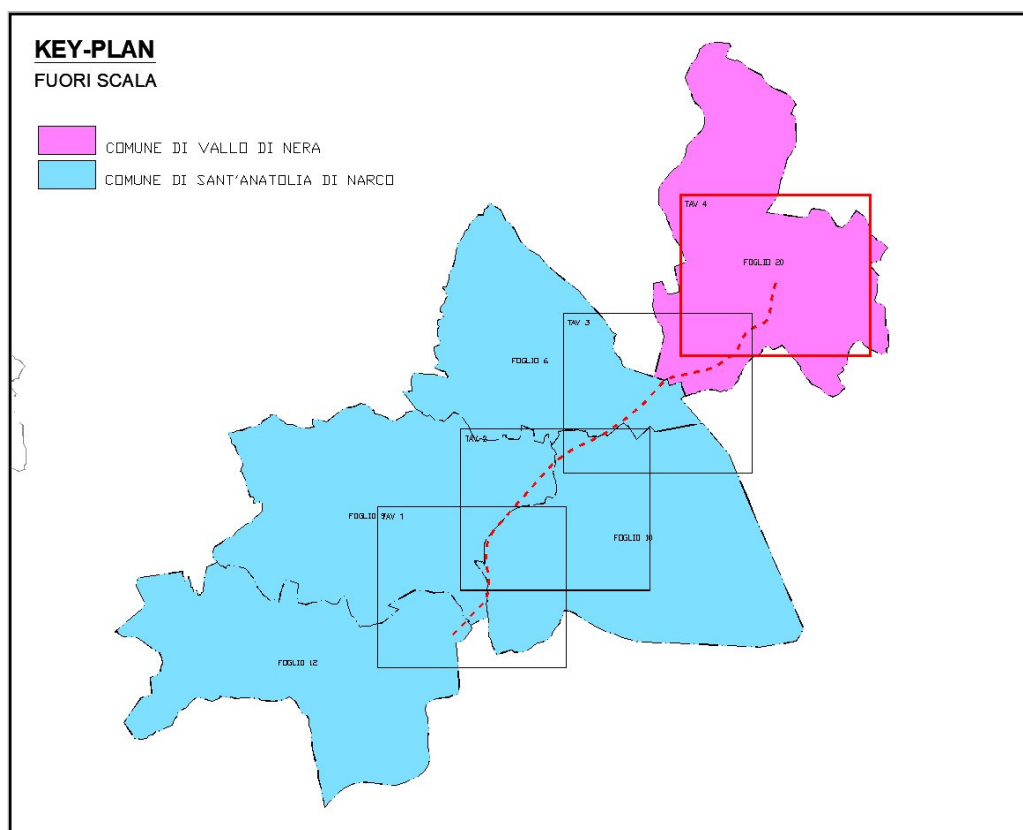
Il piano particellare di esproprio ha impiegato quale base cartografica le mappe catastali su cui è stato redatto il progetto definitivo debitamente aggiornate con i frazionamenti sopravvenuti attraverso l'impiego di estratti di mappe catastali scaricati da SISTER.

### 4 GEOREFERENZIAZIONE CARTOGRAFICA

Ai fini della redazione del progetto sono stati impiegati i rilievi forniti dalla committenza e già impiegati per la redazione del progetto di fattibilità tecnico-economico.

## 5 REDAZIONE DEL PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO

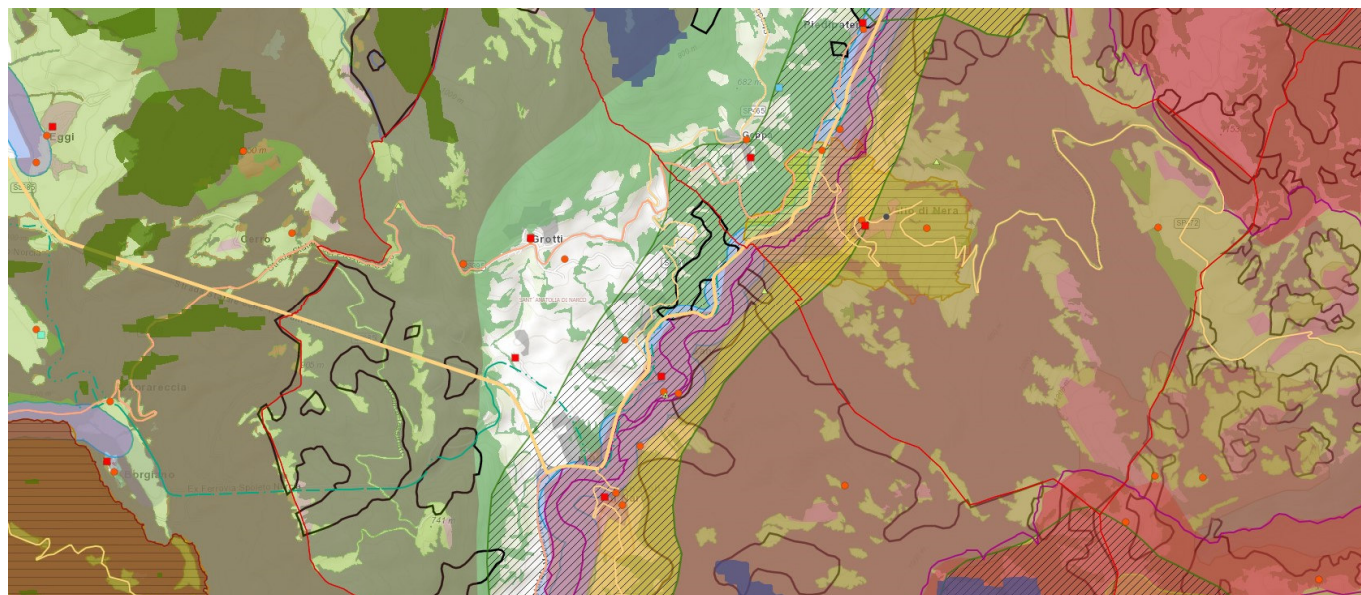
Dopo la sovrapposizione delle opere di progetto alle mappe catastali reperite e georeferenziate, sono stati creati i poligoni distinti per retino e colorazione per identificare la natura delle aree da sottoporre a procedura espropriativa. Per geometrizzare i poligoni di riferimento, ai fini dell'estrapolazione delle superfici, sono stati considerati tutti gli aspetti progettuali: stradale, idraulico, ambientale, geotecnico. Partendo dalla proiezione a terra dell'area di ingombro ricavata dalla sovrapposizione dei vari layer di progetto, in presenza di rilevato e trincea la fascia di esproprio è indicativamente pari a ml. 4,00 a destra e a sinistra della sede stradale, ove per sede stradale si intende il limite esterno del fosso di guardia - istruzioni operative Anas (I.O.). L'area così ottenuta è stata tematizzata a seconda della natura espropriativa e della legenda di sotto riportata.



LEGENDA	
	AREE DA ESPROPRIARE
	AREE DA OCCUPARE TEMPORANEAMENTE
	AREE DA ASSERVIRE/CONVENZIONARE
	AREE DEMANIALI
	FASCIA DI RISPETTO
	NUMERO DI PIANO
NOTA BENE	

## 6 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Le aree oggetto di intervento per i Comuni di Sant'Anatolia di Narco e Vallo di Nera ricadono secondo le previsioni del PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - in parte in aree già strada, in parte in area agricola.



<span style="color: red;">■</span>	Emergenze storico architettoniche
<span style="color: orange;">●</span>	Localizzazione presenze archeologiche (rif. data acquisizione 2001)
<span style="border: 1px solid purple; padding: 2px;"> </span>	Ambiti di rilevante pregio naturalistico: ZSC/SIC "Classe 4B" (PTCP Art.14, comma3)
<span style="border: 1px solid green; padding: 2px;"> </span>	Aree ad elevata diversità floristico-vegetazionale e di elevato interesse naturalistico "Classe 4A" (PTCP Art.36) (elaborato A.2.1.2)
<span style="background-color: #d2b48c; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>	Aree in classe 3-2-1-4a-4b rilevate e ricomprese dalla Lr. 27/2000, Art.14. (PTCP Art.36)
<span style="background-color: #c0392b; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>	Aree di studio (D.P.G.R. 61/98. PTCP art.38, comma 7)
<span style="border: 1px solid red; padding: 2px;"> </span>	Aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs 42/04, Art.136, comma 1, lett.a,b,c,d. PTCP Art.38)
<span style="background-color: #f1c40f; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>	Aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs 42/2004, Art.136 142, lett.a, b, c, d, m)
<span style="background-color: #f39c12; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>	Aree archeologiche definite (D.lgs 42/2004 art.142, comma 1 lett.m) (rif.data acquisizione 2001)
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>	Zone interessate da usi civici (D.Lgs 42/04, Art.142, comma 1, lett.h. PTCP Art.39)
<span style="background-color: #add8e6; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>	Fasce di rispetto dei corsi d'acqua ufficiali PTCP
<span style="background-color: #add8e6; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>	Fasce di rispetto dei corsi d'acqua e dei bacini lacustri (D.Lgs 42/04, Art.142, comma 1, lett.c, b. PTCP Art.39)
<span style="background-color: #2ecc71; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>	Ambiti di salvaguardia paesaggistica delle aree boscate (D.Lgs 42/04, Art.142, comma 1, lett.g. PTCP Art.39)
<span style="background-color: #3498db; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>	Zone di salvaguardia paesaggistica corsi d'acqua principali di rilevanza territoriale (PTCP art.39, comma 4, rif 7.b)
<span style="background-color: #27ae60; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>	Unità di Paesaggio

## 7 AREE INTERESSATE DAL PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO

### 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. Tali aree, a seguito di emissione e trascrizione del decreto di esproprio, saranno volturate al Demanio dello Stato – ramo strade;

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.

## 8 SUPERFICI DA ACQUISIRE

Il totale delle superfici che vanno acquisite a diverso titolo nel piano particellare di esproprio allegato al progetto in questione ammonta a **60.276 mq.**

Nel dettaglio:

- 1) Superfici da espropriare nel Comune di Vallo di Nera: 2.112 mq
- 2) Superfici da espropriare nel Comune di Sant'Anatolia di Narco: 18.302 mq
- 3) Superfici da occupare temporaneamente: 16.630 mq
- 4) Superfici da convenzionare e/o di appartenenza del Demanio dello Stato: 23.232 mq



## 9 FASCE DI RISPETTO

Il Decreto Ministeriale 05 novembre 2001 – Norme Funzionali e Geometriche per la costruzione delle strade definisce la fascia di rispetto come: striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte del proprietario del terreno, di scavi, costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili. Le distanze della fascia di rispetto stradale sono dettate dal regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada – DPR del 16 dicembre 1992, n. 495 definisce agli artt. 26-27 e 28.

Una distinzione importante che fa il codice sulle distanze della fascia di rispetto è tra: fascia di rispetto al di fuori del centro abitato e fascia di rispetto all'interno del centro abitato.

All'art 4 il CDS definisce centro abitato: *Insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada.* Lo stesso articolo prevedeva che entro il 30 giugno 1993 le Amministrazioni Comunali attuassero le delimitazioni dei centri abitati o del centro abitato presenti sul territorio. Tuttavia, bisogna evidenziare come tale disposizione legislativa sia stata una delle più disattese da parte delle Amministrazioni Comunali.

La strada prevista in progetto è classificata come strada extraurbana secondaria, con piattaforma di cat. C2. Per tale classificazione di strada le distanze della fascia di rispetto sono 40 mt al di fuori del centro abitato; per la fascia di rispetto da rispettare all'interno del centro abitato si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione allegate al RUE comunale.

## 10 USI CIVICI

L'art. 4, al c. 1 bis, del DPR 327/2001 recita quanto segue: "I beni gravati da uso civico non possono essere espropriati o asserviti coattivamente se non viene pronunciato il mutamento di destinazione d'uso, fatte salve le ipotesi in cui l'opera pubblica o di pubblica utilità sia compatibile con l'esercizio dell'uso civico".

L'uso civico è un diritto di godimento collettivo che si concreta, su beni immobili, in varie forme (caccia, pascolo, legnatico, semina), spettanti ai membri di una comunità, su terreni di proprietà pubblica o di privati (spesso, in questo secondo caso, proprietà nobiliari di origine feudale).

Per quanto emerso fino ad oggi non risulterebbero aree gravate da uso civico.

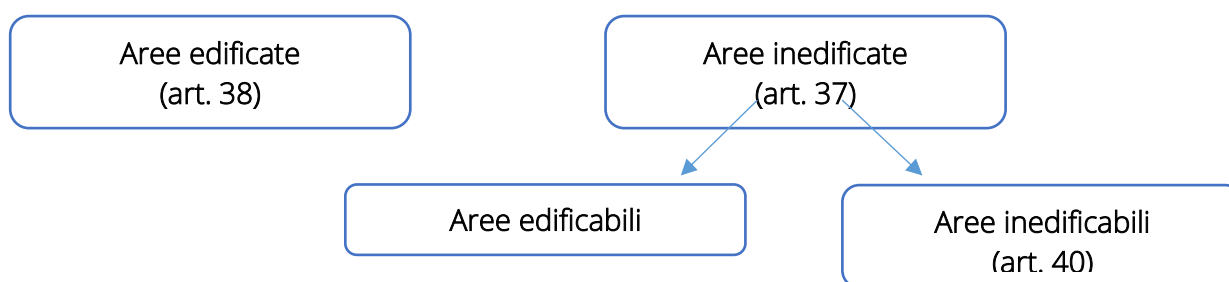
## 11 ACQUISIZIONI EX ART. 42 BIS TUE

Il progetto in fase di studio è una nuova opera; non si tratta quindi di aree irreversibilmente trasformate da perfezionare. Il progetto del Piano Particellare di Esproprio (sia in parte grafica che in stima) non prevede acquisizioni di cui all'ex art. 42bis del TUE.



## 12 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 inedificabili (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.**

## 13 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;

I 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 si può ricorrere ad altri valori: il valore complementare ed il valore di costo

- **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.

## 14 INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE OMOGENEE

Lo stato dei beni da espropriare è variegato, motivo per cui ai fini indennitari si è ritenuto di suddividerli per comune, per destinazione urbanistica e successivamente raggrupparli in ambiti omogenei di esproprio che presentano caratteristiche assimilabili per ubicazione e conformazione degli immobili, natura ed utilizzo dei terreni, disaggregati in relazione alle suddivisioni operate in progetto. Le aree si suddividono come segue:

- **AREE AGRICOLE: Comuni di Sant'Anatolia di Narco e Vallo di Nera**
  - Seminativo – Prato - Seminativo arborato – Pascolo – Uliveto - Bosco
- **AREE NON AGRICOLE**
- **AREE DI PERTINENZA**

Nell'elaborazione del piano particellare (PP) non si è riscontrata la presenza di aree edificate o che costituiscono aree di pertinenza di fabbricati ad uso produttivo o residenziale. Le aree di pertinenza sono state stimate in modo omogeneo a quelle confinanti. A tale valore saranno da aggiungere le peculiarità di ogni area dovute alla presenza di manufatti e soprassuoli.

## 15 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).

È stata condotta una ricerca presso i portali delle principali agenzie immobiliari il mercato si caratterizza per poche offerte di vendita di terreni agricoli nei Comuni di Sant'Anatolia di Narco e Valle di Nera (PG); risulta quindi un mercato animato da pochi scambi. Si è ritenuto opportuno consultare anche le seguenti pubblicazioni: Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli dei Comuni della provincia di Perugia 2021, banca dati dei valori fondiari EXEO (Osservatorio dei Valori agricoli relativi all'anno 2020) i cui valori sono basati sulle transazioni registrate nell'anno di riferimento tipologia colturale e zona altimetrica.

## 16 LE INDENNITA' DI ESPROPRIO

### **a. Stima delle aree a seminativo-prato-seminativo arborato e bosco.**

La valutazione delle aree agricole avviene secondo il criterio del valore venale del bene, così come previsto dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10/06/2011 con cui sono stati dichiarati incostituzionali i commi 2 e 3 dell'art. 40 del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i..

La Corte ha quindi messo fine all'utilizzo del Valore Agricolo Medio quale parametro per la determinazione dell'indennizzo in area agricola, determinando quindi la necessità di verificare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di espropriazione. Nella formazione del valore devono quindi essere tenute in debito conto le caratteristiche estrinseche, ovvero proprie del bene e della sua natura, ed intrinseche, ovvero dipendenti da altri fattori quali la vicinanza o meno ai servizi, al centro abitato). Dalle ricerche svolte sui portali delle principali agenzie immobiliari il mercato si caratterizza per poche proposte di vendita di terreni agricoli nei Comuni di Sant'Anatolia di Narco e Valle di Nera (PG).

OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI-PROVINCIA DI PERUGIA-RILEVAZIONE 2020

**SANT'ANATOLIA DI NARCO**

Abitanti: 592  
Superficie: kmq 47,32  
Altitudine: m 328  
Classificazione climatica:  
zona E 2124 GG



Comune a vocazione agricola, dista circa 67 Km dal capoluogo di provincia.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	G478A	4.000	8.000
Seminativo irriguo	G478B	14.000	22.000
Prato	G478A	3.500	7.000
Vigneto	G478C	12.000	22.000
Uliveto	G478I	12.000	25.000
Pascolo	G478F	1.300	2.500
Bosco alto fusto	G478E	3.100	8.000
Bosco misto	G478L	1.800	7.000
Bosco ceduo	G478L	1.600	6.000
Colture floro vivaistiche -Vivaio	G478M	24.000	38.000
Mandorleto	G478E	4.600	12.000
Incolto sterile	G478F	1.200	2.300

OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI-PROVINCIA DI PERUGIA-RILEVAZIONE 2020

**VALLO DI NERA**

Abitanti: 407  
Superficie: kmq 36,03  
Altitudine: m 333  
Classificazione climatica:  
zona E 2128 GG



Comune a vocazione agricola, dista 72 Km dal capoluogo di provincia.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	G478A	4.000	8.000
Seminativo irriguo	G478B	14.000	22.000
Prato	G478A	3.500	7.000
Vigneto	G478C	12.000	22.000
Uliveto	G478I	12.000	25.000
Pascolo	G478F	1.300	2.500
Bosco alto fusto	G478E	3.100	8.000
Bosco misto	G478L	1.800	7.000
Bosco ceduo	G478L	1.600	6.000
Colture floro vivaistiche -Vivaio	G478M	24.000	38.000
Mandorleto	G478E	4.600	12.000
Incolto sterile	G478F	1.200	2.300



E' stata effettuata una ricerca telematica di conservatoria per reperire di atti di compravendita recenti; dalla verifica effettuata non sono risultate disponibili transazioni nell'ultimo anno nelle zone di interesse.

**b. Stima fabbricati.**

La realizzanda arteria stradale non interessa Enti Urbani censiti, fatta eccezione per il campo da calcio ricadente nel Comune di Sant'Anatolia di Narco nel foglio 12, particella 150, messo a disposizione dal Comune stesso, per l'occupazione temporanea finalizzata alla fase di cantierizzazione.

**c. Manufatti e soprassuoli.**

Sono ricompresi i danni ai soprassuoli (recinzioni, cancelli, piante...), danni e/o ripristini agli impianti di irrigazione o ad altri impianti presenti, eventuali frutti pendenti. Tale indennizzo è quantificato per ogni comune come percentuale dell'indennità di esproprio.

**d. Deprezzamenti dei terreni.**

Il tracciato previsto in progetto interessa terreni coltivati o aree di manovra/piazzali. In alcuni casi la localizzazione delle zone interessate dall'opere avviene in prossimità dei confini catastali; in altri casi invece la localizzazione avviene in una zona mediana dell'appezzamento interessato dalla procedura espropriativa. Proprio in questi ultimi casi sono stati considerati i deprezzamenti secondo l'art. 33 del TUE che al c. 1 recita quanto segue: *"Nel caso di esproprio parziale di un bene unitario, il valore della parte espropriata è determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore"*.

**e. Indennità aggiuntive.**

Per il calcolo delle indennità aggiuntive da corrispondere ad eventuali fittavoli o coltivatori diretti, ai sensi dell'art. 40 c. 4 del TUE, è stata considerata la tabella VAM 2019 della provincia di Varese (VA) riportata in allegato.

## 17 SOPRALLUOGHI ED EX ART. 15 DEL TUE

Nella redazione del Piano Particellare di Esproprio non sono stati eseguiti sopralluoghi formali ai sensi dell'art. 15; si è proceduto alla visualizzazione delle aree interessate dal tracciato con le immagini di Google Earth ed attraverso la tecnologia del Google Street View sono state visionate le aree sottoposte ad ablazione.

## 18 QUADRO ECONOMICO DI SPESA E CONCLUSIONI

Alla luce delle considerazioni di natura estimativa illustrate nella presente relazione, gli oneri di acquisizione complessivi ammontano a **€ 24.016,90** suddivisi secondo le seguenti voci:

TERRENI S.S.4 "SALARIA" - TRATTO TRA RIETI E SIGILLO									
FOGLI	INDENNITA' ESPROPRIO CON VAE [€]	VALORE DEPREZZAMENTO PARTE RESIDUA ** [€]	INDENNITA' AGGIUNTIVA COLTIVATORE DIRETTO [€] **	SOPRASUOLO (PIANTE, SEPI DIVERSE DALLA CULTURA PRINCIPALE DA STIMA) [€]	SOVRASTRUTTU. (MANUFATTI DA STIMA) [€]	INDENNITA' DI OCCUPAZIONE NON FINALIZZATA ALL'ESPROPRIO [€]	INDENNITA' DI OCCUPAZIONE FINALIZZATA ALL'ESPROPRIO [€]	INDENNITA' COMPLESSIVA PREVISTA/PROVVISORIA [€]	INDENNITA' AL RITAVOLO ** [€]
20	12008,45	0	12008,45	0	0	0,00	0	0,00	12008,45
	12008,45	0	12008,45	0	0	0,00	0	24016,90	12008,45
	TOT.	TOT.	TOT.	TOT.	TOT.	TOT.	TOT.	TOT.	TOT.

FABBRICATI S.S.4 "SALARIA" - TRATTO TRA RIETI E SIGILLO			
FOGLI	PART	INDENNITA' "CODEFF. DI MERITO" (Indennita' Cmas) [€]	INDENNITA' "CODEFF. DI MERITO" (Indennita' Cmas) [€]
		TOT. € 0,00	TOT. € 0,00

TOTALE ESPROPRIAZIONI €	
€ 24016,90	