



COMUNE DI S.STEFANO IN ASPROMONTE

Citta' Metropolitana di Reggio Calabria

"DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE MURO IN C.A. IN LOCALITA' VIA ROMA ANGOLO VIA GARIBALDI" II° STRALCIO

ELABORATO:

CONT.03

DENOMINAZIONE ELABORATO:

Piano Particellare di Esproprio e Stima Indennità

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICO



I PROGETTISTI

ING. MASSIMO GALANTE

COLLABORATORI: ING. SALVATORE NAPOLI ARCH.
ROCCO MISSERIANNI
ARCH. VALENTINA CAVALLINI

CUP :D53H19000340002
CIG: Z13290853B

IL R.U.P.

S. STEFANO IN ASPROMONTE (RC), 04/04/2024



COMUNE DI SANTO STEFANO IN ASPROMONTE
Città Metropolitana di Reggio Calabria

**"DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE MURO IN C.A. IN
LOCALITA' VIA ROMA ANGOLO VIA GARIBALDI" – II°
LOTTO**

VALUTAZIONE VALORE IMMOBILIARE
ESPROPRIO FABBRICATO PTC 124-125-127

Sommario

1.Premessa	3
2.Ubicazione aree da espropriare e descrizione interventi.....	4
3. Criteri di valutazione delle indennità	6

1.Premessa

La presente relazione di stima completa del relativo piano particellare d'esproprio con relativa stima delle opere da occupare è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato delle aree in oggetto (aree derivanti da fabbricati prossimi al crollo), poiché come risulta dai certificati catastali sono di proprietà privata, allo scopo di procedere alla loro acquisizione in relazione al progetto dei lavori di messa in sicurezza e riqualificazione dell'area in oggetto per i quali il suddetto progetto è stato ammesso a finanziamento.

L'area sulla quale sono previsti gli interventi è ubicata nel territorio del Comune di Santo Stefano in Aspromonte e più precisamente in località Via Roma angolo Via Garibaldi .

Dai rilevamenti in situ si è ricavata la sovrapposizione tra gli interventi previsti in progetto e le particelle catastali ricadenti in aree private.

È necessario evidenziare un certo disallineamento tra la cartografia catastale ed il rilievo eseguito.

Ciò è dovuto principalmente al fatto che la georeferenziazione speditiva e di precisione di mappe catastali è priva di parametri certi e rigorosi.

La cartografia catastale è affetta da alcune problematiche "storiche", tra cui:

- disomogeneità di scala;
- disallineamenti;
- errori di graficismo;
- coesistenza di vari sistemi di riferimento;
- mancati aggiornamenti.

Alle imprecisioni native della cartografia catastale qui elencate occorre aggiungere le problematiche relative alla georeferenziazione delle mappe, quindi considerare le imperfezioni della scansione degli originali d'impianto per l'ottenimento delle mappe raster.

In ultimo, occorre considerare gli scarti dovuti alla georeferenziazione delle mappe raster, tramite passaggio dal sistema catastale Cassini –Soldner al datum di arrivo (UTM –WGS84 o Gauss Boaga). A differenza dei datum di utilizzo più moderno infatti, il cassini Soldner ha numerosi sistemi con origini differenti. Per l'esattezza 32 sistemi estesi (grandi origini) che coprono intere province o regioni, e più di 800 sistemi di piccola estensione (piccole origini) che coprono aggregazioni di comuni, singoli comuni, o sezioni censuarie catastali o perfino singoli fogli.

Pertanto, pur con una trasformazione rigorosa, in molti casi gli errori di sovrapposizione alla cartografia moderna, e più precisa, possono essere notevoli.

La procedura eseguita per la georeferenziazione delle mappe in oggetto è stata la seguente:

- Acquisizione dei fogli inviati in formato pdf;
- Conversione in formato immagine jpg;
- Importazione e georeferenziazione dell'immagine in coordinate Cassini_Soldner sulla base del reticolo geografico impresso nel foglio;
- Trasformazione matematica rigorosa dal sistema catastale Cassini-Soldner al sistema-UTM33N-ETRF89;
- Mosaicatura dei fogli;

Ai fini della redazione del piano di esproprio particellare quindi, occorre tenere in debito conto quanto sopra descritto. In particolare gli elaborati prodotti per georeferenziazione diretta delle

mappe catastali possono essere intesi soltanto come elaborati di supporto e fornire indicazioni di massima, ma non possono avere valenza tecnica rigorosa.

2.Ubicazione aree da espropriare e descrizione interventi

Tutte gli immobili interessati dall'esproprio ricadono nel territorio del Comune di Santo Stefano in Aspromonte e sono distinte presso l'Agenzia delle entrate ufficio del Territorio di Reggio Calabria al foglio di mappa n. 10.

I proprietari intestatari, i dati identificativi, le superfici, le qualità classi e le relative rendite delle aree, sono stati desunti tutti dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle entrate ufficio del Territorio di Reggio Calabria.

Come dettagliatamente descritto nella Relazione Generale, l'intervento in progetto consiste in:

- Scavo di parte del terrapieno per consentire la realizzazione del muro;
- Completamento del Muro in C.A. previsto nel Primo Lotto;
- Opere di Consolidamento del Muro esistente a valle delle Case Popolari;
- Sistemazione del terreno a monte ed a valle delle nuove opere;
- Sistemazione aree a verde e percorsi pedonali;
- Rivestimento e mitigazione impatto ambientale opere di sostegno;
- Illuminazione Pubblica;
- Pavimentazione Esterna;
- Arredo Urbano;

L'area oggetto degli Interventi di Messa in sicurezza del versante afferente alla Via Roma angolo Via Garibaldi, risulta:

Catastalmente (da espropriare e/o da occupare temporaneamente) ricadente:

- Foglio 10, particelle n. 124,125,127.



Fig. 1- Dettaglio del foglio di mappa con particelle da espropriare.

Secondo il vigente PRG in:

" ZONA DI COMPLETAMENTO NUOVI INSEDIAMENTI COMPATTI DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE - RECUPERO SPECIFICO " contraddistinta con il segno grafico "B1c".

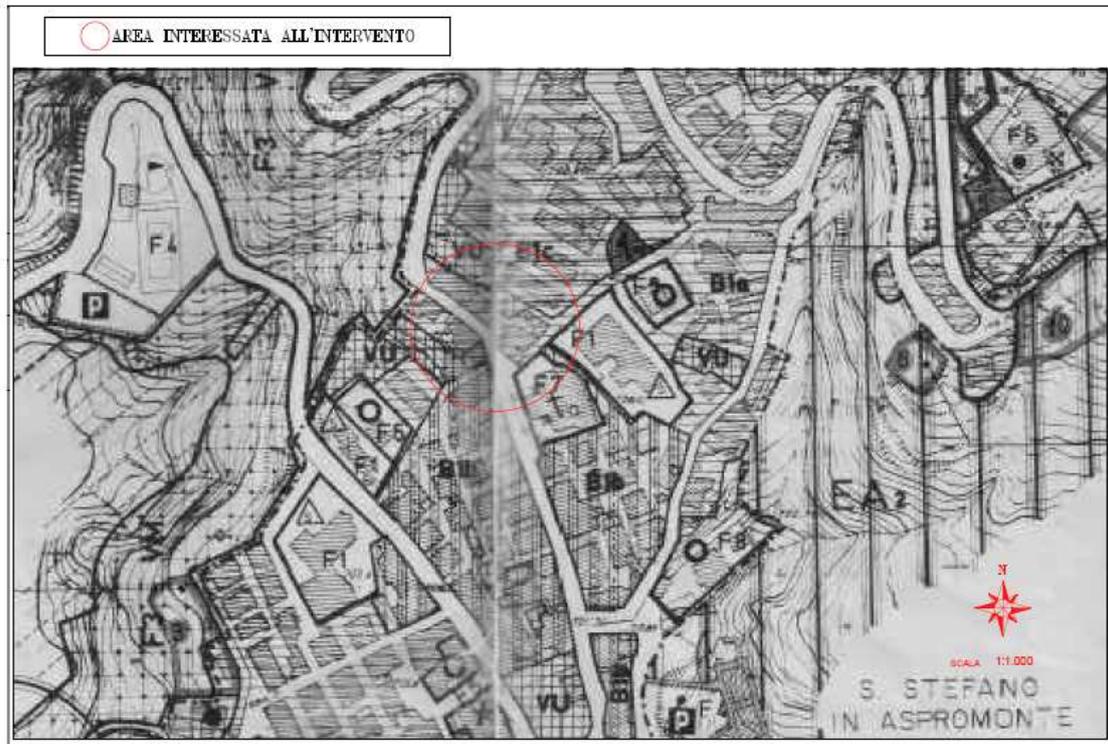


Fig. 2- Dettaglio del PRG.

Di fatto l'area non ha potenzialità edificatoria e quindi viene paragonata ad un'area con valore agricolo alto (10,00 euro/mq).



Fig. 3- Particella 127 Foglio 10 da espropriare.

Per la redazione del suddetto elaborato, sono stati esaminati la planimetria di progetto, i fogli di mappa catastali ed il Piano Regolatore Generale. Sono stati individuati così i terreni e gli immobili interessati dalle opere in progetto, ed identificate n. 3 particelle nel catasto urbano.

Il presente Piano Particellare è stato redatto al fine di individuare sommariamente gli importi da corrispondere alle singole ditte proprietarie dei fondi, sarà cura dell'amministrazione comunale verificare le indennità prima dell'approvazione del progetto.

Inoltre il valore di indennizzo totale stimato sarà più precisamente determinabile al termine della realizzazione degli interventi e quindi **della misurazione effettiva delle aree realmente utilizzate.**

Si allega foto immobili oggetto di esproprio.



Fig. 4- Particella 124 e 125 Foglio 10 da espropriare.

3. Criteri di valutazione delle indennità

Gli immobili oggetto di esproprio ricadono nel foglio di mappa n.10 sulle particelle 124,125 e 127 del Comune di Santo Stefano in Aspromonte (RC) e le aree interessate sono state individuate attraverso la sovrapposizione tra la planimetria di progetto con l'ubicazione degli interventi previsti, l'estratto di mappa catastale e l'ortofoto.

L'area su cui ricade l'intervento di esproprio è di fatto non edificabile.

I fabbricati in oggetto occupano una superficie lorda commerciali pari a circa 86,00 mq. Detti edifici sono in pessime condizioni e prossimi al crollo.

Inoltre il terreno relativo alla particella n.127 è pari a circa 260,00 mq, relativamente alla particella 126 è pari a circa 33,00 mq e relativamente alla particella 125 è pari a circa 8,00 mq.

Il valore che deriva da una stima di massima, considerando esclusivamente il valore urbanistico dell'area, in quanto gli immobili devono essere necessariamente soggetti a demolizione e ricostruzione è pari al valore di un terreno edificabile con stesse caratteristiche urbanistiche e cioè pari a circa **52,00 €/mq.**

Quindi si ha:

Superficie Commerciale 86 mq x 52,00 €/mq = **4.472,00 €**

Il terreno in oggetto relativo alla particella n.127, 124 e 125 (10,00 euro/mq) ha un valore pari a:

- 260,00 mq x 10,00 euro/mq = **2.600,00 euro;**
- 33 mq x 10,00 euro/mq = **330,00 euro;**
- 8,00 mq x 10,00 euro/mq = **80,00 euro;**

Il totale delle somme da accantonare per l'attività di esproprio sono dunque pari a **7.402,00 €.**

Allegati:

- Allegato 1: Visure particelle catastali;
- Allegato 2: indennità d'esproprio ed occupazione temporanea;
- Allegato 3: stralcio di mappa fg. 10 Comune di Santo Stefano in Aspromonte (RC);

SCHEMA RIEPILOGATIVO ESPROPRIO

DITTE			DATI CATASTALI								PARAMETRI DI CALCOLO					CALCOLO INDENNITA'		
N° ORDINE	DITTE CATASTALI	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLE	SUB.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	R.D.	R.A.	Valore di Mercato	Superficie Complessiva	Periodo di occupazione	Area Occupata temporaneamente	Area Espropriata	Occupazione Temporanea Indennità Dovuta	Esproprio Indennità Dovuta	Indennizzo Esproprio ed Occupazione
								mq	€	€	€/mq	MQ	MESI	mq	mq	€	€	€
1	Vedi Visura	Santo Stefano in Aspromonte	10	127	***	SEM IRR ARB	1	260	1,75	0,81	10,00	260	5	260	260	***	2.600,00	2.600,00
2	Vedi Visura	Santo Stefano in Aspromonte	10	125	***	ENTE URBANO	***	8	***	***	10,00	8	5	8	8	***	80	80,00
3	Vedi Visura	Santo Stefano in Aspromonte	10	124	***	ENTE URBANO	***	33	***	***	10,00	33	5	33	33	***	330,00	330,00
4	Vedi Visura	Santo Stefano in Aspromonte	10	124	1	Categoria A/5	3	43	39,25	***	52,00	43	5	43	43	***	2.236,00	2.236,00
5	Vedi Visura	Santo Stefano in Aspromonte	10	124	2	Categoria A/5	3	43	39,25	***	52,00	43	5	43	43	***	2.236,00	2.236,00
																	Tot.	7.402,00

N=-107700



E=-55500

1 Particella: 127

Comune: (RC) S STEFANO IN ASPROMONTE Scala originale: 1:1000
Foglio: 10 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metriProtocollo pratica T34702/2024
5-Apr-2024 9:26:15

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 16/05/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/05/2024

Dati identificativi: Comune di **SANTO STEFANO IN ASPROMONTE (I371) (RC)**

Foglio **10** Particella **124**

Classamento:

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**

Superficie: **61 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 01/05/1977

> **Dati identificativi**

Comune di **SANTO STEFANO IN ASPROMONTE (I371) (RC)**

Foglio **10** Particella **124**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Impianto meccanografico del 01/05/1977

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**

Superficie: **61 m²**

Impianto meccanografico del 01/05/1977

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **05/04/2024**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/04/2024

Dati identificativi: Comune di **SANTO STEFANO IN ASPROMONTE (I371) (RC)**
Foglio **10** Particella **125**

Classamento:

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**
Superficie: **8 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 01/05/1977

> **Dati identificativi**

Comune di **SANTO STEFANO IN ASPROMONTE (I371) (RC)**
Foglio **10** Particella **125**
Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Impianto meccanografico del 01/05/1977

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**
Superficie: **8 m²**

Impianto meccanografico del 01/05/1977

Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 05/04/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/04/2024

Dati identificativi: Comune di **SANTO STEFANO IN ASPROMONTE (I371) (RC)**
Foglio **10** Particella **127**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 1,75 Lire 3.380**
agrario **Euro 0,81 Lire 1.560**

Particella con qualità: **SEM IRR ARB** di classe **1**
Superficie: **260 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 01/05/1977

> **Dati identificativi**

Comune di **SANTO STEFANO IN ASPROMONTE (I371) (RC)**
Foglio **10** Particella **127**
Partita: **2376**

Impianto meccanografico del 01/05/1977

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 1,75 Lire 3.380**
agrario **Euro 0,81 Lire 1.560**
Particella con qualità: **SEM IRR ARB** di classe **1**
Superficie: **260 m²**

Impianto meccanografico del 01/05/1977

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. PEGNA Filomena Silvana (CF PGNFMN47A44H2240)**
nata a REGGIO DI CALABRIA (RC) il 04/01/1947
Diritto di: Proprieta' per 1/1 Regime: bene personale (deriva dall'atto 1)

1. TESTAMENTO PUBBLICO del 24/06/2010 Pubblico ufficiale FEDERICO SALVATORE Sede ROCCELLA IONICA (RC) Repertorio n. 31363 - UU Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Registrazione Volume 9990 n. 1569 registrato in data 03/10/2016 - SUCCESSIONE DI PRIOLO CATERINA Voltura n. 14780.1/2016 - Pratica n. RC0169374 in atti dal 15/11/2016



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **05/04/2024**
Ora: **09:25:27**
Numero Pratica: **T34216/2024**
Pag: **2 - Fine**