



# CITTA' di BARONISSI

(Provincia di Salerno)

p.zza della Repubblica n.1 – cap. 84081 Baronissi

Recapiti : telefono centralino 089.828211 – fax 089.828252 – pec mail :

prot.comune.baronissi.sa@pec.it

Sito web istituzionale : [www.comune.baronissi.sa.it](http://www.comune.baronissi.sa.it)

Codice istat 065013

codice catastale A674

Zona sismica 2

Zona climatica D

Coord. WGS 84 : 40°44'55,32" N (40°,7487)

15°46'18,12" E (14°,7717)

## PROGETTO DEFINITIVO

### LAVORI DI REALIZZAZIONE AREA SPORTIVA CAMPO DI CALCIO A CINQUE IN VIA ROSSINI FRAZ.SARAGNANO

TAV.

- Relazione di stima esproprio;

2

- Piano particellare di esproprio grafico e analitico

NOV.2017

Settore Patrimonio – Ambiente e Lavori Pubblici

Il Progettista  
Geom. Valerio Ladalardo

Il Direttore dei Lavori  
Geom. Valerio Ladalardo

Il Responsabile del Procedimento  
Ing. Maurizio De Simone

Il Coordinatore sicurezza  
Ing. Maurizio De Simone



## RELAZIONE DI STIMA

### **Oggetto: Realizzazione area sportiva campo di calcio a 5 in Via Rossini fraz. Caposaragnano**

La presente relazione dà conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici seguiti, nonché dei conteggi effettuati per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto.

Detti valori, di libero mercato alla data del 1 gennaio 2017, vengono determinati nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili versano.

### **Caratteristiche di posizione estrinseche**

Le aree oggetto della stima sono così riportata in catasto terreni:

Foglio	Particella	qualità	classe	Superficie mq.	reddito	
					dominicale	agrario
8	501	Sem. arb.	2	4.986	€ 103,00	€ 52,79
8	503	Sem. arb.	2	1.833	€ 37,87	€ 19,41

L'area interessata ha un'estensione complessiva di mq. 1.534, e si sviluppa completamente su area pianeggiante.

L'area, nel suo complesso, è delimitata sul lato Est da muro di sostegno confinante con la sottostante Via Rossini, sul lato Nord dal muro di sostegno confinante con via vicinale (traversa di Via Rossini) a cui si accede alle aree interessate dall'intervento e sui restanti lati con le particelle 499 e 500 del Foglio 8..

L'area è ubicata su di un'area pianeggiante e la strada che la raggiunge e da cui si accede ha una pendenza che consente agevolmente l'accesso ad autoveicoli senza alcuna limitazione di larghezza e di altezza. L'ubicazione dell'area è in zona periferica al centro urbano di Baronissi distante dal centro del comune (dista circa 2,0 Km dal Municipio), da negozi e da flussi per iniziative commerciali, turistici o altro.

### **Vincoli gravanti sull'area:**

Le medesime particelle, e parte (verso Nord) delle particelle 1906 e 1908, per complessivi mq. 8.000 sono assoggettate da un vincolo idraulico dovuto all'esistenza del vallone "San Pietro" o "Spina Cavallo". Le medesime aree sono, tra l'altro, riportate nel Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Territorio (P.S.A.I.) redatto dall'Autorità di Bacino Regionale "destra Sele", carta del rischio da frane come aree a pericolosità "P2".

### **Inquadramento urbanistico:**

Nel Comune di Baronissi è vigente un Piano Regolatore Generale approvato definitivamente con delibera del Consiglio Provinciale di Salerno n. 125 del 26/11/2003 e divenuto esecutivo con decreto del Presidente della Provincia di Salerno n. 15 del 1 marzo 2004 pubblicato sul B.U.R.C. n. 12 del 15/03/2004.

In tale strumento urbanistico il fondo ricade in area normativa: T.A. /E2.

In tale aree normativa sono ammessi, sempre che sia dimostrato che l'edificazione sia rispondente a reali esigenze derivanti dalla conduzione agricola del fondo (edificazione funzionale) i seguenti interventi: Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Ampliamento, Demolizione e Ricostruzione, Nuova Edificazione, manutenzione ordinaria e straordinaria.

In particolare per la nuova edificazione, unico intervento possibile nell'area oggetto di stima visto che all'attuale non sono esistenti immobili a meno di alcuni manufatti, di tipo precario, di cui si riferirà in seguito più approfonditamente, il P.R.G. fissa i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- **Indice di Fabbricabilità Fondiaria per destinazioni residenziali:**

If 0,03 mc/mq

RC 0,05 mq/mq

- **Indice di Fabbricabilità Fondiaria per annessi:**

If 0,10 mc/mq

Intendendo come annessi i silos, i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, i magazzini, **in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche culturali e aziendali documentate**, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero caseari.

I fabbricati possono avere un'altezza massima fuori terra misurata alla gronda, non superiore ai m.9,00 (2 piani fuori terra oltre sottotetto e interrato) e devono essere posizionati ad una distanza dai confini non inferiore a m.10,00 e dalla strada non inferiore a m. 20,00

Il P.R.G. ammette nell'area in oggetto i seguenti usi:

- ✓ Abitazioni agricole.
- ✓ Fabbricati di servizio.
- ✓ Fabbricati per allevamenti aziendali ivi compreso l'allevamento di animali selvatici da ripopolamento;
- ✓ Fabbricati per la lavorazione dei prodotti aziendali.
- ✓ Fabbricati per l'esercizio dell'agriturismo.

Le trasformazioni sono attuabili con modalità del tipo "diretta", la concessione ad edificare per residenze può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153.

**E' comunque consentito, sempre esclusivamente per le categorie innanzi citate, l'edificazione dei volumi abitativi soltanto nei casi in cui in base agli indici di utilizzazione fondiario per residenze innanzi riportato si ottenga almeno una superficie di pavimento di 100 mq.**

**Coltivazioni attualmente in atto:**

Sono, attualmente, in atto sul terreno le coltivazioni di ortaggi con presenza di alberi di frutta e viti locali.

Sono presenti altresì alcune tettoie e corpi di fabbrica realizzati con materiali vari (legno, lamiera).

Per la loro scadente qualità, sia tecnico costruttiva che di materiali non sono stati considerati ai fini della presente stima.

L'area è attualmente priva di pozzi e di sistemi di irrigazioni.

**Stima con applicazione dei valori agricoli medi (v.a.m.):**

Il Comune di Baronissi ricade nella regione agraria n. 6 della Provincia di Salerno, per essa i valori agricoli medi per tipo di coltura dei terreni, relativi all'anno 2007 determinati a norma dell'art. 19 della Legge 28/01/1997, n. 10 e validi per l'anno 2007 (ultimi dati disponibili) sono stati pubblicati sul Bollettino ufficiale della Regione Campania n. 40 del 16 luglio. Da tale tabella per le colture attualmente effettivamente praticate possono ricavarsi i seguenti valori:

Tipo di coltura	Superficie (mq/ha)	Valori agricoli medi per ettaro espressi (€)	Valore complessivo (€)
Seminativo Arborato	1.534 (0,1534)	25.081,00	3.847,42

Dal quadro innanzi riportato si rileva quindi un valore complessivo di euro 3.847,42 per 0,1534 ettari e quindi un valore medio pari a **2,51 €/mq**.

#### Stima con applicazione del criterio di raffronto:

Si è provveduto ad effettuare un'indagine su alcuni terreni agricoli compravenduti negli ultimi anni nel Comune di Baronissi rilevando i seguenti dati:

Estremi atto		Ufficiale rogante	Particelle interessate		Superficie complessiva (mq)	Valore complessivo dichiarato nell'atto (€)	Valore per mq
Rep.	data		foglio	particelle			
87201	17/10/2016	Not. F. Ansalone	10	378	122	2.800,00	22,95
90260	29/09/2017	Not. F. Ansalone	10	1547	110	1.100,00	10,00
80437	11/06/2012	Not. F. Ansalone	8	1658	340	3.000,00	8,83
72389	28/11/2006	Not. F. Ansalone	14	629 630 130	14.059	70.000,00	4,98
67561	01/12/2005	Avv. F. Ansalone	13	247 254	1.430	2.500,00	1,75
72951	26/03/2007	Avv. F. Ansalone	13	587	425	3.000,00	7,05
66818	20/10/2005	Avv. F. Ansalone	8	969	1.719	4.100,00	2,38
70702	19/05/2006	Avv. F. Ansalone	8	786 1561	918	1.800,00	1,96
72283	09/11/2006	Avv. F. Ansalone	2	1252	341	10.000,00	29,32
63194	24/03/2005	Avv. F. Ansalone	15	43 160	33.820	52.000,00	1,53

Dall'esame dei dati sopra riportati e rapportandoli alle loro ubicazioni, si rileva che ad eccezione del terreno di cui all'atto rep. 87201 e 72283, ubicati in posizione centrale vicino al centro urbano e limitrofo a zone edificabili i valori sono abbastanza omogenei con valori medi pari a circa a euro 5,00/mq.

Particolarmente interessante, ai fini della presente appare poi il terreno oggetto dell'atto rep. 90260 che sebbene ubicato in zona diversa porge caratteristiche similari per tipo di coltura. Da esso si rileva un valore medio al mq. di Euro 10,00, che non rappresenta il valore ricavato con l'applicazione delle tabelle regionali del valore agricolo medio che era pari ad euro 2,10/mq e a cui si ritiene non è possibile fare riferimento.

E' da tenere in conto inoltre che i dati reperiti per il confronto coprono un arco temporale che parte dall'ultimo decennio e pertanto è da ritenersi necessario una percentuale di maggiorazione così come pure è da tenere in

considerazione che normalmente negli atti pubblici il valore medio dichiarato è inferiore a quello reale di vendita di circa il 30%.

### **Conclusioni:**

Per le suddette considerazioni si ritiene possibile applicare una percentuale di maggiorazione del 50% rispetto al valore di riferimento pari a € 10,00 al mq e pertanto stabilire che il più probabile valore di mercato che l'area in oggetto possa avere in una libera contrattazione domanda offerta è individuabile, all'attuale a:

**€/mq 15,00 per le aree coltivate/coltivabili e libere da vincoli;**

Il valore determinato rappresenta il più probabile valore di mercato nella situazione di fatto e di diritto in cui si trova.

In definitiva, per gli immobili oggetto della stima, in considerazione della loro consistenza pari a mq 1.534, il valore complessivo è pari a:

**1.534 mq x 15,00 €/mq = € 23.010,00 (euro ventitremiladieci/00)**

PIANO PARTICELLARE GRAFICO 1/2000

FG.8 P.LLE N.501-503



TABELLA RIEPILOGATIVA PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

N. d'ordine	Ditta	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Dati catastali						Indennità di esproprio (€)	Indennità di occupazione temporanea annua (1/12)	Indennità totale				
					Foglio	Particella	Sub	dominiale €	agrario €	Qualità				Classe	Sup. Totale (mq)	Sup. da espropriare e/o occupare (mq)	Indennità unitaria (€/mq)
1	FEDERICO GENNARO nato a SALERNO (SA) il 28/11/1954	FDNR64S28H703U	Proprietà	6/810													
	FEDERICO MARGHERITA nata a SALERNO (SA) il 17/04/1967	FDRMGH7D57H703K	Proprietà	6/810													
	FEDERICO MOIRA nata a NAPOLI (NA) il 06/04/1976	FDRM70C46F839Z	Proprietà	6/810													
	MANCINO ERMINIO nato a SALERNO (SA) il 15/08/1983	MNCRMN83H15H703M	Proprietà	6/810													
	MANCINO PATRIZIA nata a SALERNO (SA) il 01/12/1980	MNCFPN78P4B703C	Proprietà	6/810													
	MANCINO STEFANIA nata a SALERNO (SA) il 06/09/1978	PCRRS035A52A674G	Proprietà	105/810													
	PICARONE ROSA nata a BARONISSI (SA) il 12/01/1935	RCCNR83M42A674H	Proprietà	9/810													
	RICCO ANNA ROSARIA nata a BARONISSI (SA) il 02/01/1963	RCCMLE8T19A674J	Proprietà	9/810													
	RICCO EMILIO nato a BARONISSI (SA) il 16/12/1948	SNTDNC6955A674V	Proprietà	7/810		501											
	SANTULLI DOMENICA nata a BARONISSI (SA) il 16/11/1969	SNTDNC6955A674V	Proprietà	9/810													
	SANTULLI FRANCESCO nato a BARONISSI (SA) il 03/05/1962	SNTDNC6955A674V	Proprietà	7/810													
	SANTULLI GIROLAMO nato a BARONISSI (SA) il 18/09/1947	SNTGLM62E03A674V	Proprietà	11/810													
	SANTULLI LUIGI nato a BARONISSI (SA) il 2/09/1947	SNTLSU59M61A674D	Proprietà	7/810													
	SANTULLO DOMENICO nato a BARONISSI (SA) il 2/09/1959	SNTLSU59M61A674D	Proprietà	11/810													
	FEDERICO GENNARO nato a SALERNO (SA) il 28/11/1954	SNTDNC45M10A674Z	Proprietà	6/810													
	FEDERICO MARGHERITA nata a SALERNO (SA) il 17/04/1967	FDRGNR64S28H703U	Proprietà	6/810													
	FEDERICO MOIRA nata a NAPOLI (NA) il 06/04/1976	FDRMGH7D57H703K	Proprietà	6/810													
MANCINO ERMINIO nato a SALERNO (SA) il 15/08/1983	FDRM70C46F839Z	Proprietà	6/810														
MANCINO PATRIZIA nata a SALERNO (SA) il 01/12/1980	MNCRMN83H15H703M	Proprietà	6/810														
MANCINO STEFANIA nata a SALERNO (SA) il 06/09/1978	MNCFPN78P4B703C	Proprietà	6/810														
PICARONE ROSA nata a BARONISSI (SA) il 12/01/1935	PCRRS035A52A674G	Proprietà	105/810														
RICCO ANNA ROSARIA nata a BARONISSI (SA) il 02/01/1963	RCCNR83M42A674H	Proprietà	9/810														
RICCO EMILIO nato a BARONISSI (SA) il 16/12/1948	RCCMLE8T19A674J	Proprietà	9/810														
SANTULLI DOMENICA nata a BARONISSI (SA) il 16/11/1969	SNTDNC6955A674V	Proprietà	7/810														
SANTULLI FRANCESCO nato a BARONISSI (SA) il 11/11/1955	SNTDNC6955A674V	Proprietà	14/810														
SANTULLI GIROLAMO nato a BARONISSI (SA) il 09/05/1962	SNTDNC6955A674V	Proprietà	7/810														
SANTULLI LUIGI nato a BARONISSI (SA) il 18/09/1947	SNTGLM62E03A674V	Proprietà	14/810														
SANTULLI LUISA nata a BARONISSI (SA) il 2/09/1959	SNTLSU59M61A674D	Proprietà	7/810														
SANTULLO DOMENICO nato a BARONISSI (SA) il 10/08/1945	SNTDNC45M10A674Z	Proprietà	14/810														

INDENNITA' TOTALE €

Indennità di occupazione temporanea annua (1/12)

Indennità totale

Indennità di esproprio (€)

Indennità cessione volontaria (€)

Coefficiente di maggiorazione per cessione volontaria (50%)

Indennità di esproprio (€)

Indennità unitaria (€/mq)

Sup. da espropriare e/o occupare (mq)

Sup. Totale (mq)

Classe

Qualità

dominiale €

agrario €

Sub

Particella

Foglio

Quota

Titolarità

16.200,00

5.400,00

10.800,00

5.400,00

50%

15,00

720

4.986

2

Semin arb

503

19,41

37,87

1,833

614

15,00

12.210,00

50%

6.105,00

18.315,00



Direzione Provinciale di Salerno  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 13/10/2017

Data: 13/10/2017 - Ora: 10.33.48 Segue

Visura n.: T74327 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di BARONISSI ( Codice: A674)</b>		
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di SALERNO</b>		
	<b>Foglio: 8 Particella: 501</b>		

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca		Deduz	Reddito	Agrario
1	8	501		-	SEMIN ARBOR	49 86			Euro 52,79	VOLTURA D'UFFICIO del 22/09/2014 protocollo n. SA0271099 in atti dal 23/09/2014 RIPRISTINO INTESIAZIONE - (n. 23196.1/2014)

Notifica		1. Atti passaggi intermedi non esistenti		Parfita	
Riserve					
<b>INTESTATI</b>					
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI		
1	FEDERICO Gennaro nato a SALERNO il 28/11/1964	FDRGNR64S28H703U*	(1) Proprieta per 6/810		
2	FEDERICO Margherita nata a SALERNO il 17/04/1967	FDRMGH67D57H703K*	(1) Proprieta per 6/810		
3	FEDERICO Moira nata a NAPOLI il 06/04/1976	FDRMRO76D46F839Z*	(1) Proprieta per 6/810		
4	MANCINO Erminio nato a SALERNO il 15/06/1983	MNCRMN83H15H703M*	(1) Proprieta per 6/810		
5	MANCINO Patrizia nata a SALERNO il 01/12/1980	MNCPKZ80T41H703W*	(1) Proprieta per 6/810		
6	MANCINO Stefania nata a SALERNO il 06/09/1978	MNCSFN78P46H703C*	(1) Proprieta per 6/810		
7	PICARONE Rosa nata a BARONISSI il 12/01/1935	PCRRSO35A52A674G*	(1) Proprieta per 105/810		
8	RICCO Anna Rosaria nata a BARONISSI il 02/01/1953	RCCNRS53A42A674H*	(1) Proprieta per 9/810		
9	RICCO Emilio nato a BARONISSI il 16/12/1948	RCCMLE48T16A674J*	(1) Proprieta per 9/810		
10	SANTULLI Domenica nata a BARONISSI il 16/11/1969	SNTDNC69S56A674V*	(1) Proprieta per 76/810		
11	SANTULLI Francesco nato a BARONISSI il 11/11/1955	SNTFNC55S11A674Y*	(1) Proprieta per 141/810		
12	SANTULLI Girolamo nato a BARONISSI il 03/05/1962	SNTGLM62E03A674V*	(1) Proprieta per 76/810		
13	SANTULLI Luigi nato a BARONISSI il 18/09/1947	SNTLJU47P18A674Z*	(1) Proprieta per 141/810		
14	SANTULLI Luisa nata a BARONISSI il 21/08/1959	SNTLSU59M61A674D*	(1) Proprieta per 76/810		
15	SANTULLO Domenico nato a BARONISSI il 10/08/1945	SNTDNC45M10A674Z*	(1) Proprieta per 141/810		
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/05/2015 protocollo n. SA0185316 in atti dal 09/06/2016 Rogante: FEDERICO Sede: MONITORO Registrazione: UU Sede: AVELLINO Volume: 9990 n. 943 del 25/05/2016 SUCCESSIONE DI SANTULLI LUCIA (n. 13238.1/2016)			

Unità immobiliari n. 1





Direzione Provinciale di Salerno  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 13/10/2017 - Ora: 10.32.01 Segue

Visura n.: T73185 Pag.: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 13/10/2017

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>BARONISSI</b> ( Codice: A674)	
	Provincia di <b>SALERNO</b>	
<b>Catasto Terreni</b>	Foglio: <b>8</b> Particella: <b>503</b>	

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca		Deduz	Redditto	Agrario
1	8	503	-		SEMIN ARBOR	18 33		Euro 37,87	Euro 19,41	VOLTURA D'UFFICIO del 22/09/2014 protocollo n. SA0271099 in atti dal 23/09/2014 RIPRISTINO INTESTAZIONE - (n. 23196.1/2014)
Notifica Riserve I Atti passaggi intermedi non esistenti										

**INTESTATI**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Nome	Data		
1	FEDERICO Gennaro nato a SALERNO il 28/11/1964		FDRGNR64S28H703U*	(1) Proprieta' per 6/810
2	FEDERICO Margherita nata a SALERNO il 17/04/1967		FDRMGH67D57H703K*	(1) Proprieta' per 6/810
3	FEDERICO Moira nata a NAPOLI il 06/04/1976		FDRMR076D46F839Z*	(1) Proprieta' per 6/810
4	MANCINO Ermínio nato a SALERNO il 15/06/1983		MNCRMN83H15H703M*	(1) Proprieta' per 6/810
5	MANCINO Patrizia nata a SALERNO il 01/12/1980		MNCPZ80T41H703W*	(1) Proprieta' per 6/810
6	MANCINO Stefania nata a SALERNO il 06/09/1978		MNCSFN78P46H703C*	(1) Proprieta' per 6/810
7	PICARONE Rosa nata a BARONISSI il 12/01/1935		PCRRSO35A52A674G*	(1) Proprieta' per 105/810
8	RICCO Anna Rosaria nata a BARONISSI il 02/01/1953		RCCNRS53A42A674H*	(1) Proprieta' per 9/810
9	RICCO Emilio nato a BARONISSI il 16/12/1948		RCCMLE48T16A674J*	(1) Proprieta' per 9/810
10	SANTULLI Domenica nata a BARONISSI il 16/11/1969		SNTDNC69S56A674V*	(1) Proprieta' per 76/810
11	SANTULLI Francesco nato a BARONISSI il 11/11/1955		SNTFNC55S11A674Y*	(1) Proprieta' per 141/810
12	SANTULLI Girolamo nato a BARONISSI il 03/05/1962		SNTGLM62E03A674V*	(1) Proprieta' per 76/810
13	SANTULLI Luigi nato a BARONISSI il 18/09/1947		SNTLGL047P18A674Z*	(1) Proprieta' per 141/810
14	SANTULLI Luisa nata a BARONISSI il 21/08/1959		SNTLSU59M61A674D*	(1) Proprieta' per 76/810
15	SANTULLO Domenico nato a BARONISSI il 10/08/1945		SNTDNC45M10A674Z*	(1) Proprieta' per 141/810
<b>DATI DERIVANTI DA</b> DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/05/2015 protocollo n. SA0185316 in atti dal 09/06/2016 Rogante: FEDERICO Sede: MONITORO Registrazione: UU Sede: AVELLINO Volume: 9990 n. 943 del 25/05/2016 SUCCESSIONE DI SANTULLI LUCIA (n. 13238.1/2016)				

Unità immobiliari n. 1