

**AUTOSTRADA A2 "MEDITERRANEA"
COLLEGAMENTO PORTO GIOIA TAURO GATE SUD CON
AUTOSTRADA A2 - LOTTO 1 E LOTTO 2**

DG 54/17 LOTTO 1

COD. UC165

PROGETTO DEFINITIVO

COD. UC167

GRUPPO DI PROGETTAZIONE: R.T.I.: INTEGRA CONSORZIO STABILE (capogruppo mandataria)
Prometeoengineering.it S.r.l. - Dott. Geol. Andrea Rondinara

RESPONSABILE INTEGRAZIONE PRESTAZIONI SPECIALISTICHE:

Prof. Ing. Franco BRAGA (Integra Consorzio Stabile)

CAPOGRUPPO MANDATARIA:



Direttore Tecnico:
Prof. Ing. Franco Braga

GEOLOGO:

Dott. Geol. A. CANESSA (Prometeoengineering.it S.r.l.)

COORDINATORE PER LA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE:

Dott. Ing. Alessandro Orsini (Integra Consorzio Stabile)

MANDANTI:



Direttore Tecnico:
Dott. Ing. Alessandro FOCARACCI

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

Dott. Ing. Giuseppe Danilo Malgeri

Dott. Geol. Andrea Rondinara

ESPROPRI

Relazione giustificativa indennità di esproprio

CODICE PROGETTO		NOME FILE		REVISIONE	SCALA:
PROGETTO		T00ES00ESP	T00ES00ESP		
DPUC0165	LIV. PROG.	0165	0165		
DPUC0167	N. PROG.	D	21	A	-
CODICE ELAB.		T00ES00ESP			
A		EMISSIONE	Settembre 2022	Grevesse	Eusepi Brago
REV.	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO

AUTOSTRADA A2 "MEDITERRANEA"
COLLEGAMENTO PORTO GIOIA TAURO SUD CON AUTOSTRADA A2
1° Lotto, dal Km 0+000 al Km 0+900
2° Lotto, dal Km 0+900 al Km 2+297

PROGETTO DEFINITIVO

Relazione Generale Descrittiva

Indice.

Premessa.....	4
Descrizione del Progetto.....	4
Mappe catastali.....	6
Georeferenziazione cartografica.....	7
Redazione del Piano Particellare d'esproprio.....	7
Inquadramento Territoriale ed Ambientale.....	8
Inquadramento Urbanistico.....	9
Le aree interessate dal procedimento espropriativo.....	10
<i>La natura espropriativa delle aree.....</i>	10
<i>Superfici da acquisire.....</i>	11
Fasce di rispetto.....	11
Usi Civici.....	12
Acquisizioni ex art. 42 bis TUE.....	12
Premesse estimative.....	12
Scelte del criterio di stima.....	13
Individuazione delle zone omogenee.....	14
Ricerca dei comparabili.....	17
Le indennità di esproprio.....	18
<i>Stima delle Aree agricole.....</i>	18
<i>Stima delle aree in insediamento Industriale NI3.....</i>	23
<i>Fabbricati di civile abitazione e produttivi.....</i>	24
<i>Deprezzamenti dei terreni.....</i>	26
<i>Indennità aggiuntive.....</i>	26
Accettabilità del risultato attraverso la deviazione standard.....	26

Sopralluoghi ed ex Art. 15 del TUE.	27
Quadro economico di spesa e conclusioni.....	27
Allegati.	28

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 delle opere che fanno parte dell'asse stradale del "Collegamento Porto Gioia Tauro Gate Sud con Autostrada A2".

Nell'ottica delle politiche di espansione e potenziamento del porto di Gioia Tauro viene progettato un nuovo collegamento diretto tra l'Autostrada del Mediterraneo A2 e l'infrastruttura portuale. In particolare, il nuovo percorso andrà a potenziare i collegamenti verso il porto creando una viabilità diretta di cui potranno beneficiare i veicoli pesanti, soprattutto quelli provenienti da sud, così da ridurre il traffico merci che vada ad impegnare lo svincolo di Rosarno e le strade urbane ed extraurbane di collegamento tra la città di Gioia Tauro ed il porto.

Descrizione del Progetto.

Già nell'aprile 2018, la necessità di creare un nuovo collegamento stradale sud tra il porto e la rete TEN-T (Autostrada A2) veniva rappresentata all'interno del Documento di Sviluppo e di Proposte per l'Area Logistica Integrata del Polo di Gioia Tauro, redatto dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti a sostegno del finanziamento PON I&R 2014-2020. In tale occasione l'intervento, già suddiviso in due lotti funzionali, come di seguito specificati, era inserito tra quelli destinati a favorire il trasporto marittimo e terrestre (logistica generale) con l'obiettivo specifico di "garantire un collegamento diretto e veloce al porto di Gioia Tauro sia per le merci in arrivo/partenza da/verso Nord che per quelle in arrivo/partenza da/verso Sud".

Successivamente, nell'Aggiornamento di Medio Termine dello stesso documento nel dicembre 2020, l'intervento veniva presentato più compiutamente attraverso un'alternativa di tracciato di Cat.B a doppia carreggiata, mantenendo inalterata la suddivisione in due lotti funzionali.

La nuova infrastruttura, elaborata nel rispetto della Cat.B indicata nel documento su menzionato e con un tracciato che ottimizza quello ivi proposto, andrà ad inserirsi tra le viabilità e le infrastrutture seguenti:

- A2 Autostrada del Mediterraneo
- Linea ferroviaria SA-RC
- S.S.18 Tirrena Inferiore
- Strada vicinale Colomono (asse attrezzato di collegamento al gate nord del porto di Gioia Tauro)
- S.S. 682 Dir (Diramazione della Statale 682 Jonio-Tirreno)



Stralcio planimetrico su ortofoto dell'area interessata dal nuovo collegamento

Al momento i veicoli diretti verso il porto possono utilizzare la S.S. 682 (strada extraurbana principale a due corsie per senso di marcia) dallo svincolo di Rosarno, o la S.S.18 dalla città di Gioia Tauro, dove però sono presenti alcune strade che rendono difficoltoso l'attraversamento della città per i veicoli pesanti.

In questo quadro complesso la creazione della nuova infrastruttura, come già accennato, andrebbe a scaricare le viabilità afferenti alla città di Gioia Tauro dai mezzi pesanti diretti al porto (in particolare quelli sulla direttrice SUD-NORD), con un generale beneficio per la collettività.

Lo scopo principale di tale intervento è quindi quello di realizzare un nuovo collegamento del Porto di Gioia Tauro con la SS18 e con l'autostrada A2 tramite la creazione di una nuova strada extraurbana che si sviluppi tra il Porto GT e la SS 18, consentendo un collegamento intermodale veloce con la rete stradale nazionale e con la rete TEN - T Core (Corridoio Scandinavo - Mediterraneo), costituendo quindi un rafforzamento coerente ed organico dell'ossatura portante della rete di grande viabilità della Calabria.

Entrando nel merito della progettazione della nuova viabilità questa è divisa in due lotti, dove il Lotto 1 inizia dalla strada vicinale Colomono e termina con lo svincolo sulla strada statale S.S.18 mentre il Lotto 2 inizia dopo lo svincolo sulla S.S.18 fino al nuovo svincolo sull'Autostrada A2 (cfr. Corografia generale - Scala 1:10.000 - Codice T00EG00GENCO01 allegata).

Per il superamento degli ostacoli naturali ed artificiali menzionati, si è valutato un andamento planimetrico in trincea. In particolare, questo si svilupperà come segue:

- Lotto 1 (codice UC 165) - a partire dall'intersezione con la strada vicinale Colomono la viabilità correrà in trincea, prima naturale e poi tra muri di sostegno, sottopassando la ferrovia SA-RC e la S.S.18 tramite una galleria artificiale. Lo svincolo con la SS 18, previsto in trincea, è costituito da 4 rampe dirette e due rotatorie sulla SS18
- Lotto 2 (codice UC 167) - superato lo svincolo con la SS 18 l'andamento passerà progressivamente da trincea a rilevato, andando a scavalcare l'Autostrada del Mediterraneo A2 tramite un viadotto e terminando con le rampe di collegamento alla stessa A2



Stralcio planimetrico su ortofoto dell'intervento progettuale con individuazione dei due lotti

Mappe catastali.

Le mappe catastali utilizzate come supporto di base per la stesura della planimetria di esproprio sono state richieste direttamente dal servizio catastale SISTER dell'Agenzia delle Entrate in formato vettoriale *.cxf.

Georeferenziazione cartografica.

Il rilievo fotogrammetrico è stato riferito ad un sistema di coordinate UTM, e per sovrapporre le mappe catastali in formato vettoriale *.dxf alla planimetria di progetto è stato pertanto necessario ricorrere alla rototraslazione baricentrica con compensazione di calcolo conforme.

- 1) Individuazione di una serie di punti presenti sia sull'aerofotogrammetria del rilievo, sia sulla mappa catastale;
- 2) Mediante tale procedura individuazione della miglior sovrapposizione tra la cartografia progettuale e quella catastale;
- 3) Collaudo finale e piccoli spostamenti atti a migliorare la sovrapposizione nelle parti di passaggio dell'opera e nei cambi di fogli di mappa.

Tale procedura è stata eseguita singolarmente per tutti i fogli di mappa catastale interessati dal progetto.

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. Per la definizione geometrica delle sezioni trasversali di ingombro delle aree si è operato secondo i seguenti criteri:

Il massimo ingombro si esproprio è ricavato dalle sezioni trasversali e viene determinato in base ad ogni singola necessità progettuale. A puro titolo indicativo si possono indicare i seguenti aspetti significativi:

- In trincea, il ciglio scarpata aumentato di 1,5 mt (tenendo conto delle opere annesse es. fosso di guardia);
- In rilevato, il piede dello stesso aumentato di 1,5 mt (tenendo conto delle opere annesse es. canali);
- Per i viadotti, la proiezione a terra sarà di min. 2 mt, mentre per le opere d'arte superiori a 20 mt di altezza la fascia di ingombro sarà determinata secondo il rapporto di un metro di larghezza per ogni 10 metri di altezza;
- Per le gallerie, si esproprierà fino a 10 m., su entrambi i lati, oltre la proiezione a terra del massimo ingombro planimetrico del foro e per 10 m. oltre l'imbocco, e comunque per l'intera galleria qualora il franco di copertura sia inferiore a 10m.; si prevede l'asservimento se la ricopertura è compresa tra 10 e 40 m.

Il limite dell'esproprio definitivo, sarà posto a mt 1.00 dalla rete di recinzione ove prevista, al fine di consentire la successiva manutenzione della stessa.

L'area così ottenuta è stata tematizzata a seconda della natura espropriativa e della legenda di sotto riportata.

LEGENDA	
	AREA D'ESPROPRIO
	AREA OCCUPAZIONE TEMPORANEA
	FASCIA DI RISPETTO

Inquadramento Territoriale ed Ambientale

L'area all'interno della quale si sviluppa il progetto si presenta come una grande pianura alluvionale formata dalle piane dei fiumi Petrace e Mesima, che si eleva con estesi pianori, dalle pendenze assai contenute, verso una corona di rilievi collinari che la cingono diramandosi e digradando dolcemente in forma radiale e che si elevano, ad est, fino al crinale dell'Aspromonte. La pianura si presenta con fondovalle piatti, ampi da qualche centinaio di metri a 3 km.

All'interno della Piana sono presenti bassi terrazzi e scarpate fluviali, aree golenali, argini e letti fluviali, confluenze di corsi d'acqua e canali artificiali.

L'uso del suolo è quasi completamente agricolo ad esclusione dei centri abitati di Gioia Tauro, San Ferdinando, Rizziconi e Polistena in parte ed a piccoli nuclei o case sparse (cfr. Allegato Tavola 2 "Paesaggi degli uliveti, degli agrumeti ed aree urbanizzate").

Capo Vaticano è il limite settentrionale del Golfo di Gioia Tauro che si estende fino alla foce del Petrace e che, alle spalle, nel tratto tra Marina di Nicotera e Capo Barbi, comprende le pianure alluvionali di Gioia Tauro e Rosarno.

Questa pianura è distinguibile orograficamente e idrograficamente in due parti: quella che riguarda il bacino della fiumara Petrace, formata da dolci colline interne le cui pendici digradano verso la pianura sottostante fortemente antropizzata e l'area del bacino del fiume Mesima caratterizzata da una conformazione morfologica pressochè pianeggiante e da una pressante presenza umana che ne condiziona sia la copertura vegetale che la regimentazione delle acque superficiali. La piana è coronata da un sistema collinare formato, da sud a nord rispettivamente, dalle Colline di oppido Mamertina, Taurianova, Pollstena e Rosarno, caratterizzate da un paesaggio con colline costituite principalmente da litologie terriene.

Questo ambito Territoriale è costituito da un sistema di due fasce altimetriche ben connotate (la piana di Gioia, e la fascia della corona) che digradano verso il mare. Tale articolazione si riflette, chiaramente, anche sulla composizione vegetazionale.

La parte alle quote più basse che è anche quella maggiormente insediata, costituita dalla piana di Gioia, e caratterizzata da aree agricole, variamente coltivate (in particolare agrumi e ulivi), rappresentata da limitati lembi di querceti a quercia castagnara (*Quercus virgiliana*) con erica e da piccoli gruppi di sughera (*Quercus suber*).

La fascia della corona è, invece caratterizzata da un paesaggio dominato da estesi boschi di leccio (*Teucrio siculi-Quercetum ilicis*) sostituiti spesso da impianti di castagno (*Castanea sativa*). Laddove il territorio non è interessato dalla presenza agricola (agrumi e ulivi), si possono riscontrare delle piccole aree naturali, caratterizzate lungo il litorale, da una vegetazione tipica dei litorali bassi e sabbiosi, mentre nella zona collinare, da piccole aree, costituite prevalentemente da pino e faggio.

Limiti amministrativi dei confini comunali

Inquadramento Urbanistico

Il Piano Strutturale Comunale di Gioia Tauro , redatto ai sensi della LR n.19 del 16/04/2002 è stato approvato in Consiglio Comunale in nell'aprile del 2007.

Per quanto concerne la pianificazione comunale l'area di interesse progettuale si inserisce all'interno dell'Ambito agrario naturalistico secondo l'art. 55 delle NTA.

In particolare di hanno:

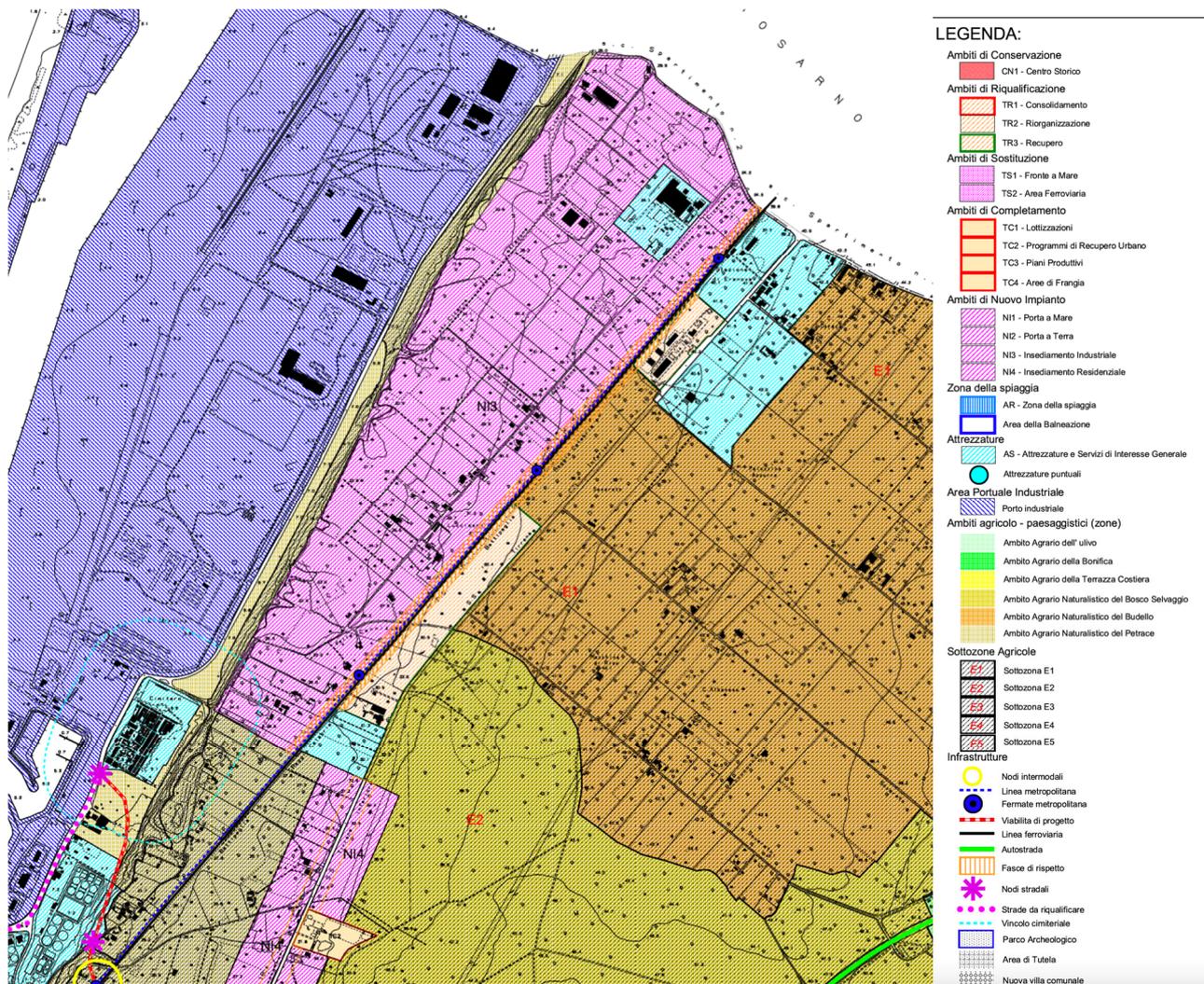
- Ambito del Bosco selvaggio
- Ambito del fiume Petrace

In generale si tratta dell'area di crinale posto tra il fondovalle del Fiume Budello ed il pianoro che si sviluppa lungo la statale ed il territorio di bonifica, non presenta aree boscate, poiché le leggere pendenze hanno permesso la coltivazione di uliveti, messi a coltura in adiacenza dell'agrumeto di fondovalle.

Il sistema colturale dell'olivo si contraddistingue per la regolarità dei sestri di impianto e le colture attualmente praticate esprimono pienamente la vocazione dell'areale. La viabilità è assicurata dalla strada statale 18, e da un insieme di stradelle interpoderali. L'area del fondovalle torrente non è facilmente fruibile.

In ogni ambito vengono individuate le zone E agricole, che per le opere oggetto di studio ricadono nella sottozona E2 dove sono individuate le aree di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni, art. 56 delle NTA.

Il sedime della galleria ricade all'interno di zone NI3 - Insediamenti industriali disciplinate dall'art. 53 delle NTA.



Stralcio del PS del Comune di Gioia Tauro - tavola 5a-5b

Nell'ambito della valorizzazione e dell'adeguamento stradale l'art. 62 delle NTA il piano strutturale non prevede nuova viabilità ad esclusione del collegamento tra il casello autostradale e il sistema portuale, da realizzarsi con il tracciato previsto o con altro tracciato corrispondente a un casello a servizio dei porti.

Le aree interessate dal procedimento espropriativo.

La 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.

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:

- 1) Superfici da espropriare: 280.949,5 mq;
- 2) Superfici reliquate: 24.757 mq
- 3) Superficie da asservire/convenzionare: 26.719 mq;
- 4) Superficie da occupare temporaneamente non finalizzata all'esproprio: 32.645 mq;

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.

Nel caso di fascia di rispetto al di fuori del centro abitato devono essere osservate le seguenti distanze:

- 60 m per le strade di tipo A;

- 40 m per le strade di tipo B;
- 30 m per le strade di tipo C;
- 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali come definite dall'art. 3 comma 52 del codice.

La strada prevista in progetto è del tipo B pertanto è stata stabilita una fascia di rispetto pari a 40 m dal tracciato al di fuori dei centri urbani.

Nelle aree urbanizzate è da intendersi, invece, una fascia di rispetto ridotta a 30 m e comunque nel rispetto delle NTA allegata al RUE Comunale.

Usi Civici.

L'art. 4, al c. 1bis, 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".

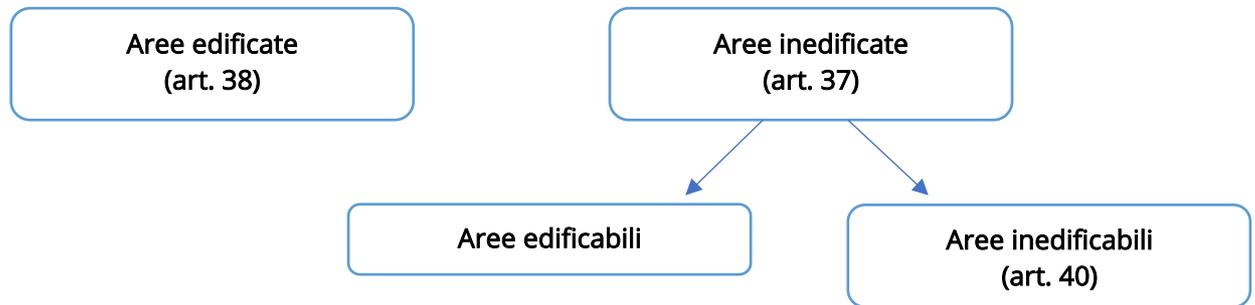
L'uso civico è un diritto di godimento collettivo che si concreta, su beni immobili, in varie forme (caccia, pascolo, legnatico, semina), spettanti ai membri di una comunità, su terreni di proprietà pubblica o di privati (spesso, in questo secondo caso, proprietà nobiliari di origine feudale).

Acquisizioni ex art. 42 bis TUE.

Il progetto in fase di studio è una nuova opera. Le aree della strada del porto e della "SS 18", zone in cui il progetto vede degli innesti su viabilità esistente tramite la realizzazione di due rotatorie, a seguito di verifiche effettuate, sono correttamente intestate al Demanio dello Stato; 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.

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.**

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 in alcuni casi è stato necessario 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.

Individuazione delle zone omogenee.

Lo stato dei beni da espropriare è variegato, motivo per cui ai fini indennitari si è ritenuto di 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.

Sono pertanto stati individuati zone omogenee per la distinzione delle indennità da applicare:

- 1) BOSCO CEDUO
- 2) MANDARINO CIACULLI
- 3) INCOLTO
- 4) ORTO IRRIGUO
- 5) PASCOLO ARB
- 6) SEMINATIVO
- 7) SEMIN ARBOR
- 8) SEMINATIVO IRRIGUO
- 9) ULIVETO
- 10) AGRUMETO
- 11) ACTINIDIETI
- 12) STRADA+INCOLTO
- 13) BERGAMOTTETO
- 14) AVOCADO;

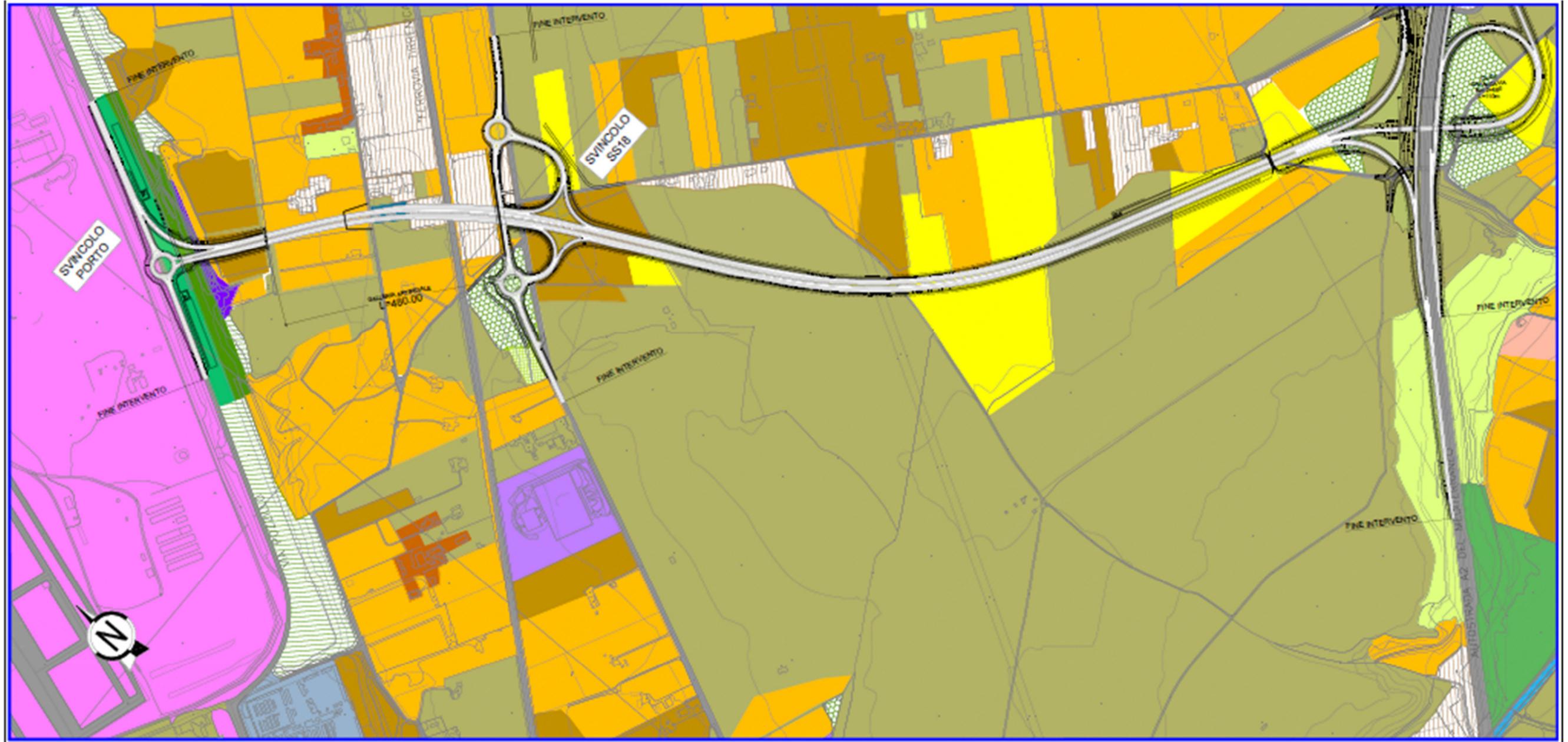
Di seguito viene riportata una planimetria tematica delle destinazioni culturali ed urbanistiche.

Legenda

 Tracciato di progetto

Uso del suolo

	Tessuto residenziale discontinuo		Macchia bassa e garighe
	Impianti di servizi pubblici e privati		Boschi di latifoglie
	Aree portuali		Corsi d'acqua e canali
	Reti ed aree infrastrutturali		Rocce nude, affioramenti
	Cimiteri		
	Seminativi semplici in aree non irrigue		
	Seminativi semplici in aree irrigue		
	Sistemi colturali e particellari complessi		
	Oliveti		
	Oliveti misti ad agrumeti		
	Agrumeti		
	Actinidieti		
	Avocadeti		
	Frutteti e frutti minori		
	Aree prevalentemente occupate da coltura agraria con presenza di spazi naturali importanti		
	Aree con vegetazione rada		
	Superfici a copertura erbacea densa		
	Aree a pascolo naturale		
	Cespuglieti e vegetazione arbustiva e boschiva in evoluzione		





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 gli uffici di conservatoria e sono stati trovati diversi comparabili. La ricerca effettuata, in considerazione delle transazioni avvenute e dei beni oggetto di stima, è stata estesa in un arco temporale di quattro anni (2018 – 2019 – 2020 - 2021)

Nel nostro caso, questa ricerca non ha dato risultati attendibili in quanto non ci sono compravendite negli ultimi 4 anni nelle vicinanze dell'area di progetto. Si riscontrano solamente atti notarili per variazione della tipologia di coltura o atti di successione.

Le indennità di esproprio.

Per quanto attiene al metodo di valutazione dei costi per l'acquisizione delle aree, esso viene applicato tenendo conto della normativa vigente in materia di espropri e delle recenti interpretazioni giurisprudenziali. In via cautelativa si adotta la fattispecie dell'ipotesi di cessione bonaria dei beni, così come previsto dall'art. 45 del T.U. per tutti i proprietari interessati.

In seguito alla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011, sono stati superati i precedenti criteri di calcolo dell'indennità da esproprio, che prevedevano un particolare regime per i terreni non edificabili. La quantificazione dell'indennità era agganciata al VAM consistente in una serie di tabelle nelle quali venivano riportati i prezzi di massima delle varie tipologie di terreno con determinate caratteristiche. La declaratoria di incostituzionalità parte dall'assunto secondo il quale ogni immobile ha delle peculiarità specifiche e difficilmente inquadrabili in schemi statici, pertanto la quantificazione dell'indennità di esproprio non può basarsi su prezzi medi che finirebbero per non corrispondere agli effettivi valori di mercato.

In ogni caso le tabelle dei valori agricoli medi determinate dalle Commissioni Provinciali entro il 31 gennaio di ogni anno, rimangono applicabili solo ed esclusivamente per il calcolo dell'indennità aggiuntiva prevista dal comma co. 4 dell'art. 40 del DPR n. 327 dell'8 giugno 2001 e rappresentano esclusivamente un valore medio delle colture che insistono in determinate Regioni Agrarie in cui sono divise le Singole Regioni.

Stima delle Aree agricole

Per la valutazione delle indennità delle aree coinvolte, si è presa in considerazione oltre alla coltura più redditizia riportata nell'archivio dell'Agenzia del Territorio (Visure Catastali) riferita al Valore Agricolo Medio (V.A.M. riferiti alla Città Metropolitana di Reggio Calabria del 28 gennaio 2022, anche il Valore Venale (V.V.) tramite l'acquisizione d'informazioni presso il comune interessato agenzie immobiliari, associazione della Coldiretti, nonché dalle valutazioni espropriative attualmente in corso.

Si precisa che i dati disponibili/reperibili presso l'agenzia del territorio sono riferiti al 2021 e ricadenti nella Regione Agraria n.11 comune di Gioia Tauro.

COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI - REGGIO CALABRIA

Quadro d'insieme dei valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie della Città Metropolitana di Reggio Calabria
(D.P.R. 8/6/2001 n. 327 art. 41 e successive modificazioni e integrazioni) - I valori in € sono riferiti all'anno 2021

TIPO DI COLTURA	Regione agraria N.1	Regione agraria N.2	Regione agraria N.3	Regione agraria N.4	Regione agraria N.5	Regione agraria N.6	Regione agraria N.7	Regione agraria N.8	Regione agraria N.9	Regione agraria N.10	Regione agraria N.11
1 SEMINATIVO / Seminato in aree non irrigue	6.650,00	6.100,00	5.250,00	7.400,00	5.250,00	6.100,00	7.200,00	9.900,00	7.400,00	6.650,00	8.050,00
2 SEMINATIVO ARBORATO / Colture temporanee associate a colture permanenti	8.500,00	8.150,00	7.200,00	11.350,00	7.200,00	10.500,00	10.300,00	11.950,00	9.900,00	8.850,00	11.350,00
3 ORTO	18.600,00	20.300,00	17.100,00	20.500,00	20.500,00	20.500,00	28.900,00	33.900,00	20.500,00	34.000,00	33.900,00
4 AGRUMETO	32.000,00	38.000,00	33.000,00	33.000,00	30.000,00	35.000,00	50.000,00	62.000,00	47.000,00	55.000,00	52.000,00
5 BERGAMOTTETO	-----	-----	-----	-----	34.000,00	-----	-----	54.000,00	78.000,00	60.000,00	70.000,00
6 FRUTTETO MISTO	28.400,00	31.150,00	-----	31.150,00	-----	-----	-----	-----	-----	-----	33.400,00
7 FRUTTETO SPECIALIZZATO	-----	51.650,00	-----	51.650,00	-----	51.650,00	-----	52.300,00	-----	-----	51.800,00
8 VIGNETO AD ALBERELLO	12.950,00	14.750,00	12.200,00	14.850,00	14.900,00	14.950,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	19.400,00
9 VIGNETO A SPALLIERA O TENDONE	18.750,00	21.000,00	17.450,00	21.400,00	21.450,00	19.600,00	40.850,00	40.850,00	40.850,00	40.850,00	27.800,00
10 ULIVETO	30.000,00	32.000,00	25.000,00	35.000,00	28.000,00	30.000,00	25.000,00	32.000,00	25.000,00	25.000,00	30.000,00
11 RICOINDIETO	-----	-----	2.700,00	-----	2.700,00	-----	8.850,00	6.900,00	6.900,00	6.900,00	-----
12 QUERCETO	5.200,00	5.200,00	5.200,00	5.200,00	5.200,00	5.200,00	5.200,00	5.200,00	5.200,00	5.200,00	5.200,00
13 CASTAGNETO DA FRUTTO	8.000,00	8.000,00	10.000,00	8.000,00	10.000,00	-----	10.000,00	10.000,00	-----	-----	-----
14 PASCOLO / Area a pascolo naturale	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.750,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00
15 PASCOLO ARBORATO / Area a vegetazione arbustiva e boschiva in evoluzione	3.550,00	3.550,00	3.550,00	3.550,00	3.550,00	3.550,00	4.150,00	3.900,00	3.900,00	3.900,00	3.900,00
16 BOSCO ALTO FUSTO	13.350,00	13.350,00	10.900,00	13.350,00	10.900,00	9.250,00	10.900,00	10.900,00	6.000,00	5.350,00	6.400,00
17 BOSCO CEDUI	8.000,00	8.000,00	-----	8.000,00	-----	8.000,00	8.000,00	8.000,00	-----	-----	8.000,00
18 BOSCO MISTO	7.750,00	5.250,00	5.250,00	5.250,00	4.650,00	6.350,00	5.550,00	5.550,00	4.000,00	3.250,00	-----
19 COLTURE ARBOREE PREGIATE	15.000,00	15.000,00	-----	18.000,00	-----	15.000,00	-----	-----	-----	-----	-----
20 INCOLTO STERILE / Area a vegetazione di sclerofila	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
	MONTAGNA INTERNA	MONTAGNA LITORANEA	MONTAGNA LITORANEA	MONTAGNA LITORANEA	MONTAGNA LITORANEA	COLLINA LITORANEA	COLLINA LITORANEA	COLLINA LITORANEA	COLLINA LITORANEA	COLLINA LITORANEA	PIANURA
	GALATRO, GIFFONE, S. PIETRO di CARIDÀ.	CINQUEFRONDI, CITTANOVA, MOLOCHIO, POLISTENA, SAN GIORGIO MORGETO.	AGNANCA, ANTONIMINA, CANOLO, CIMINÀ, GERACE, GROTTERIA, MAMMOLA, MARTONE, S. GIOVANNI di GERACE	COGOLETO, DELIANOVA, OPIDO M., S. CRISTINA D'ASPR., S. EUFEMIA D'ASPR., S. STEFANO D'ASPR., SCIDO, SINOPOLI, VARAPOIO.	AFRICO, BAGALADI, CARDETO, CARERI, FLATI, ROCCAFORTE del GRECO, ROGHUDI, SAMO, SAN LUCA.	ANOVA, FEROLETO della CHIESA, LAUREANA di BORRELLO, MAROPATI, SERRATA.	BIVONGI, CAMINI, CAULONIA, GIOIOSA JONICA, MARINA di GIOIOSA JONICA, MONASTERACE, PIZZANO, PLACANICA, RIACE, ROCCELLA JONICA, STIGNANO, STILO.	BAGNARA C., CALANNA, CAMPO C. FUMARA, LAGANADI, MELICUCCÀ, PALMI, REGGIO CAL., S. PROCOPIO, S. ROBERTO, S. ALESSIO in ASPR., SCILLA, SEMINARA, VILLA S.G., (*) CARDETO FG.13, 15, 37, 39, 41.	ARDORE, BENESTARE, BIANCO, BOVALINO, CARAFFA del BIANCO, CASIGNANA, FERRUZZANO, LOCRI, PORTIGLIOLA, S. AGATA di BIANCO, S. ILARIO IONICO, SIDERNO, (*) AFRICO FG. 47, 48, 49.	BOVA, MARINA, BRANCALEONE, BRUZZANO Z., CONDOFURI, MELITO P.S., MONTEBELLO J., MOTTA S.G., PALIZZI S. LORENZO, STAITI, (*) ROGHUDI FG. 43.	CANDIDONI, GIOIA TAURO, MELICUCCÀ, RIZZICONI, ROSARNO, SAN FERDINANDO, TAURANOVA, TERRANOVA S.M.



(*) prospetto aggiornato il 29.05.2007 con le modifiche territoriali dei comuni di Africo, Cardeto e Roghudi.

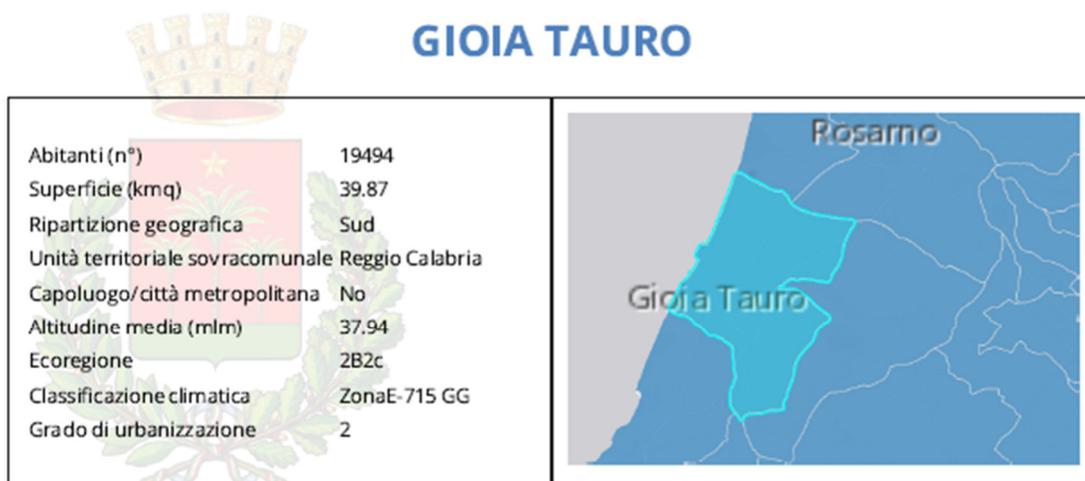
NOTE DI CHIARIMENTO

- In caso di produzione in serra il valore della coltura effettivamente praticata deve essere incrementato del 20%.
- Per le aziende certificate biologiche i valori devono essere incrementati del 10%.
- Quando le colture 1, 2, 3, 5, 7, 8, 9 e 10 sono irrigue i valori devono essere incrementati del 15%.
- Quando esistono impianti di energia alternativa posti a terra in area agricola il valore viene equiparato all'incolto sterile.
- Per gli uliveti e per gli agrumeti, tenuti a dimetente, le cui produzioni sono certificate IGP il valore va incrementato del 10%.
- Per i vigneti le cui produzioni sono certificate DOC, DOCG, IGT, IGP il valore va incrementato del 20%.

Si ricorda che la sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011, pur dichiarando incostituzionali i VAM relativamente all'applicazione dei commi 2 e 3 dell'art. 40 del DPR 327/2001, lascia in essere comunque il comma 4 dell'art. 40 (indennità aggiuntiva al proprietario coltivatore diretto), il comma 6 dell'art. 47 (indennità aggiuntiva per il proprietario coltivatore diretto per area edificabile usata a scopi agricoli) e l'art. 42 (indennità aggiuntiva al fittavolo), relativi alle indennità aggiuntive, indennità che non vanno a ristabilire il patrimonio, ma la perdita di occasioni di lavoro.

Si sensibilizzano le Autorità esproprianti, le quali sono tenute a determinare le indennità aggiuntive di cui sopra, a prendere visione del Decreto Regione Calabria n. 2565 del 27.03.2018, relativo alle linee guida per la redazione del VAM (consultabile all'indirizzo: <https://portale.regione.calabria.it/webiste/portaletemplates/view/view.cfm?8888>) e i criteri/coefficienti per la loro applicazione (consultabili all'indirizzo: <https://portale.regione.calabria.it/webiste/portaletemplates/view/view.cfm?16150>). La doppia denominazione attribuita ai tipi di coltura 1, 2, 14, 15 e 20 deriva dal recepimento di tale decreto che invita alla riconduzione delle denominazioni a quelle adottate nell'ambito del sistema europeo Corine Land Cover (CLC).

Altresì sono stati considerati i valori agricoli dell'Osservatorio immobiliare Exeo Edizioni per il Comune di Gioia Tauro anno 2021. L'Osservatorio, per accelerare il processo di costituzione, è stato realizzato sulla base dei dati di mercato noti o di più immediata rilevabilità, elaborati con metodologie empiriche per estrapolarli sull'universo dei beni agricoli, da professionisti qualificati operanti sul territorio, con riferimento alle risultanze di atti pubblici di compravendita e principalmente ad offerte di vendita (avuto riguardo ad una attenta analisi della coerenza tra i vari annunci e dell'ordinario abbattimento che può realizzarsi in fase di conclusione dell'accordo).



Centro agricolo, commerciale e industriale. Dista 58 km dal Capoluogo e si affaccia nel mar Tirreno. La città possiede un porto per scambio container (il secondo d'Europa). Confina con i comuni di Palmi, Rizziconi, Rosarno, San Ferdinando, Seminara.

Valorizzazione

Valorizzazioni Zona 1 - Gioia Tauro

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	H224A	8.000	17.000
Seminativo irriguo	H224A	14.000	30.000
Orto	H224A	16.000	33.000
Orto irriguo	H224A	24.000	50.000
Frutteto	H224C	9.000	21.000
Vigneto	H224B	29.000	74.000
Uliveto	H224H	19.000	42.000
Pascolo	H224G	2.000	4.000
Bosco alto fusto	H224D	4.100	10.000
Bosco ceduo	H224I	1.400	4.000
Agrumeto	H224L	30.000	75.000
Mandorleto	H224C	5.000	13.000
Incolto sterile	H224E	600	1.200
Actinidia Kiwi	H224C	38.000	90.000

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare agricolo sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentando perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati.

Sono state definite delle tabelle parametriche che mettono in relazione le caratteristiche tecniche {fertilità, giacitura, ubicazione, accesso, ecc.) con il valore di mercato. Tale strumento, note le caratteristiche tecniche specifiche del terreno oggetto di valutazione, consente di ricavare il più probabile valore di mercato del terreno medesimo nell'ambito dell'intervallo minimo massimo fornito dall'Osservatorio.

Nel caso di indennità di esproprio di aree non edificabili, il D.P.R. 08 giugno 2001 n. 327 art. 40, così come modificato dal D.Lgs. n. 302/2002, prevede quale indennità definitiva quella determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola.

Al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo spetta inoltre un'indennità aggiuntiva a titolo principale in misura pari al valore agricolo medio {V.A.M.) corrispondente al tipo di coltura praticata. Spetta una indennità aggiuntiva anche al fittavolo, al mezzadro o al partecipante che, per effetto della procedura espropriativa o della cessione volontaria, sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte l'area direttamente coltivata da almeno un anno prima della data in cui vi è stata la dichiarazione di pubblica utilità. Anche questo valore di indennità è quantificato pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura praticata.

Al fine di determinare il valore di indennità aggiuntiva da attribuire al proprietario coltivatore diretto o azienda agricola, in accordo con il D.P.R. del 8 giugno 2001 nr. 327 e s.m.i, sono stati esaminati i valori agricoli medi determinati dalla Commissione Provinciale espropri per il comune di Gioia Tauro.

In conclusione, per quanto sopra esposto, si evince che i valori tratti dai VAM risultano inferiori a quelli dell'EXEO. Come già evidenziato precedentemente la ricerca dei prezzi riportati in atti notarili non ha dato un esito positivo, pertanto non possono rappresentare valori significativi ai fini di una stima generale sul territorio.

Dunque, prendendo in considerazione i diversi fattori definiti precedentemente, si ritiene che i valori VAM siano congrui e da adottare per le attività di asservimento/esproprio delle aree interessate.

Il valore agricolo VA è stato determinato sulla base dei valori EXEO per il Comune di Gioia Tauro del 2021 e riportati di seguito:

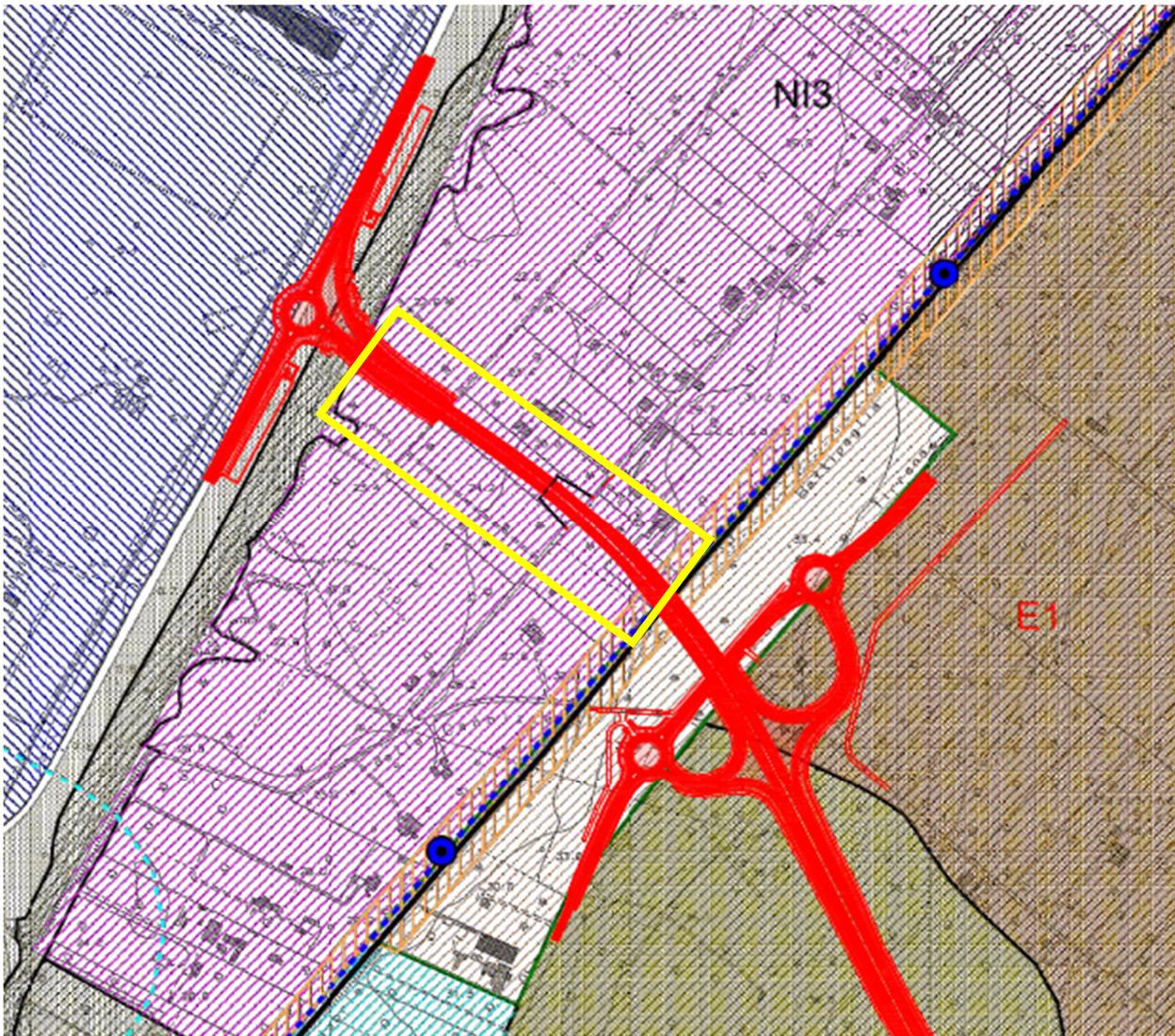
	VAM	Valore Agricolo (Euro/mq)
BOSCO CEDUO	€ 0,80	€ 0,80
MANDARINO CIACULLI	€ 5,20	€ 6,50
INCOLTO	€ 0,10	€ 0,12
ORTO IRRIGUO	€ 3,39	€ 4,80
PASCOLO	€ 0,27	€ 0,40
PASCOLO ARB	€ 0,39	€ 0,40
SEMINATIVO	€ 0,81	€ 3,00
SEMIN ARBOR	€ 1,14	€ 2,50
SEMINATIVO IRRIGUO	€ 3,50	€ 3,50
ULIVETO	€ 3,00	€ 3,50
AGRUMETO	€ 5,20	€ 7,50
ACTINIDIETI	€ 5,17	€ 7,50
STRADA+INCOLTO	€ -	€ -
BERGAMOTTETO	€ 7,00	€ 7,50
AVOCADO	€ 5,17	€ 7,50

Stima delle aree in insediamento Industriale NI3.

La zona a Nord Ovest della linea ferroviaria Battipaglia Reggio Calabria ricade in una zona classificata NI3 – insediamento industriale.

Le indennità delle aree ricadenti in "zona industriale", aree di qualità catastale agricole, sono state determinate sulla base di quanto previsto nel precedente paragrafo "stima delle aree agricole".

Oltre a quell'indennità è stato previsto un incremento specifico per insediamento industriale pari 12,5 €/mq.



Fabbricati di civile abitazione e produttivi.

Da un'analisi scaturita dalla sovrapposizione del tracciato all'aerofotogrammetria, sembrerebbe che l'opera intercetta aree circostanti fabbricati adibiti a civile abitazione, deposito/magazzino, etc., fatto salvo approfondimenti in una fase successiva nella quale sarà opportuno applicare le direttive dell'art.15 del T.U.

Da detta analisi sono state rilevate numerose serre agricole per la cui stima e valutazione si rimanda alla successiva fase di progettazione, in quanto in detta fase tale stima risulta del tutto irrilevante.

Dalle indagini rilevate dall' OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, si riportano di seguito le seguenti tabelle per il comune di Gioia Tauro:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: **REGGIO CALABRIA**

Comune: **GIOIA TAURO**

Fascia/zona: **Extraurbana/AREE AGRICOLE E RURALI DEL RIMANENTE TERRITORIO COMUNALE**

Microzona: **0**

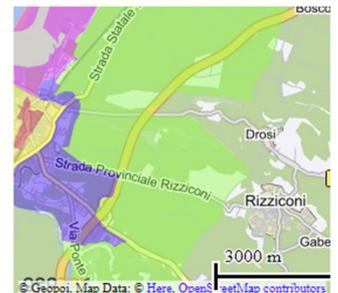
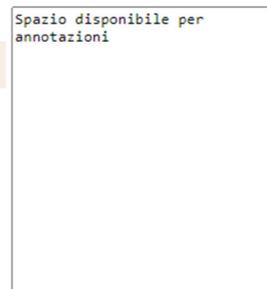
Tipologia prevalente: **Non presente**

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	340	490	L	1,2	1,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	305	430	L	1,1	1,5	L
Box	Normale	220	325	L	1,2	1,6	L
Ville e Villini	Normale	435	600	L	1,5	2,2	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: GIOIA TAURO

Fascia/zona: Suburbana/AREA PORTUALE E INDUSTRIALE

Codice zona: E3

Microzona: 0

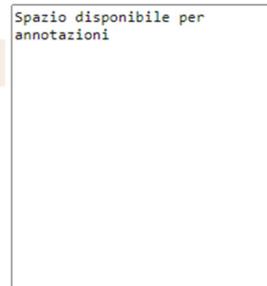
Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	360	520	L	1,3	1,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	325	405	L	1,2	1,5	L
Box	Normale	275	405	L	1,3	1,9	L

Stampa

Legenda



Ricerca valori OMI 2021/2 ?

Provincia catastale
REGGIO CALABRIA x v

Comune catastale
GIOIA TAURO x v

Zona OMI
R1/Extraurbana/AREE AGRICOLE E RURALI DEL RIMA... x v

Destinazione
Commerciale x v

Categoria catastale/Tipologia edilizia
C 2 - Magazzini e locali deposito / Magazzini x v

Cerca Individua la zona OMI sulla mappa

Risultati

Zona OMI individuata 1:250.000

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Magazzini	Normale	225	315

Deprezzamenti dei terreni.

Il tracciato previsto in progetto interessa molti terreni coltivati a frutteto. 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"*.

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 2021 della Città Metropolitana di Reggio Calabria.

Accettabilità del risultato attraverso la deviazione standard.

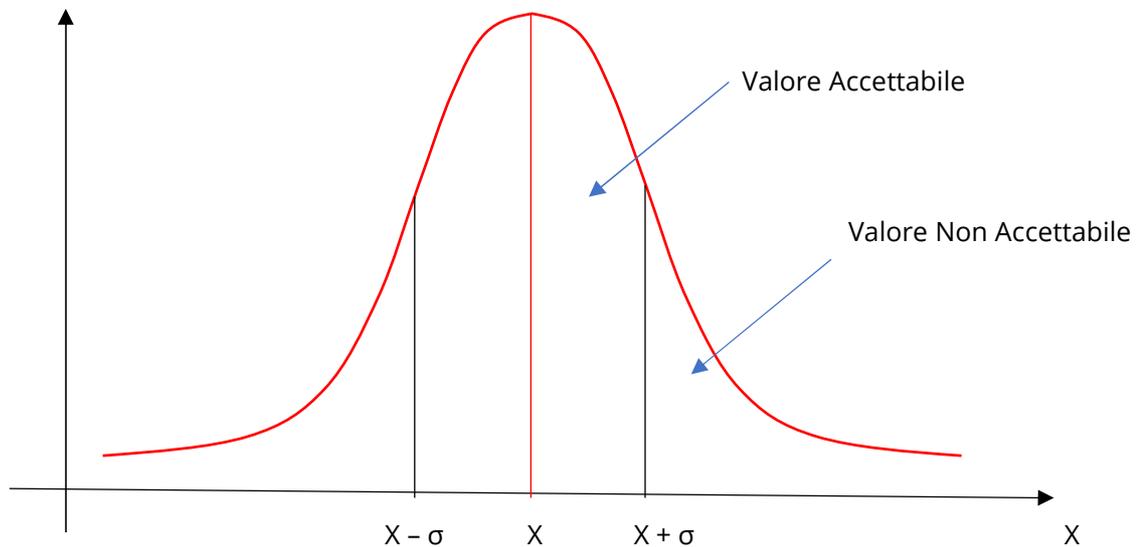
Al fine di valutare la corretta determinazione delle indennità calcolate in base ai dati reperiti, è stato effettuato il controllo del risultato ottenuto attraverso il concetto matematico della **deviazione standard**. La metodologia classica del criterio del valore con metodo diretto, sintetico comparativo, con applicazione del procedimento statistico matematico della deviazione standard, ovvero la distanza (allargamento) di un valore rispetto alla media, consente di determinare un'alea di accettabilità del risultato e di scartare i comparabili che non rientrano in detta alea.

La deviazione standard è espressa dalla formula di seguito riportata:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (X_i - \bar{X})^2}{n}}$$

Data una distribuzione statistica X composta da n valori numerici, la deviazione standard è la radice quadrata della media aritmetica degli scarti assoluti tra i valori della distribuzione {X1, X2, ... , Xi} e un valore medio (X).

Graficamente tale relazione si traduce nella cosiddetta "Campana Gaussiana":



Sopralluoghi ed ex Art. 15 del TUE.

Il Piano Particellare di Esproprio allegato al presente progetto è stato elaborato in parte attraverso sopralluoghi non formali e in parte con la sovrapposizione del tracciato alle immagini di Google Earth e ortofoto. Attraverso la tecnologia del Google Street View sono state visionate le aree sottoposte ad ablazione.

Quadro economico di spesa e conclusioni.

Alla luce delle considerazioni di natura estimativa illustrate nella presente relazione, l'impegno di spesa necessario per poter procedere all'acquisizione delle aree è così strutturato:

Totale oneri per acquisizione delle aree:.....	€	2.848.976,00
Totale per interessi e spese:.....	€	691.024,00
Totale complessivo: :.....	€	3.540.000,00

Si precisa che i costi totali esplicitati in tabella non tengono conto di eventuali edifici non censiti catastalmente. In tal caso potrebbe essere necessaria la definizione di ulteriori aree di esproprio e di occupazione temporanea e un conseguente aumento dei costi di esproprio. Si precisa che i costi totali esplicitati in tabella non tengono conto dei costi di esproprio delle aree necessarie per la risoluzione delle interferenze del tracciato con reti ed infrastrutture esistenti.

Suddivisione in Lotti UC165 - UC167:

Indennità complessiva UC165	€	1.289.844
danni diretti e indiretti	€	90.000
eventuali deprezzamenti	€	69.649
incremento per insediamento industriale € 12,50 al mq	€	241.788
Stima Indennità cancellate e muretto	€	18.671
TOTALE ESPROPRI UC165	€	1.709.951

Indennità complessiva UC165-167	€	1.559.133
danni diretti e indiretti	€	110.000
eventuali deprezzamenti	€	156.916
Stima Indennità cancellate e muretto	€	4.000
TOTALE ESPROPRI UC167	€	1.830.049

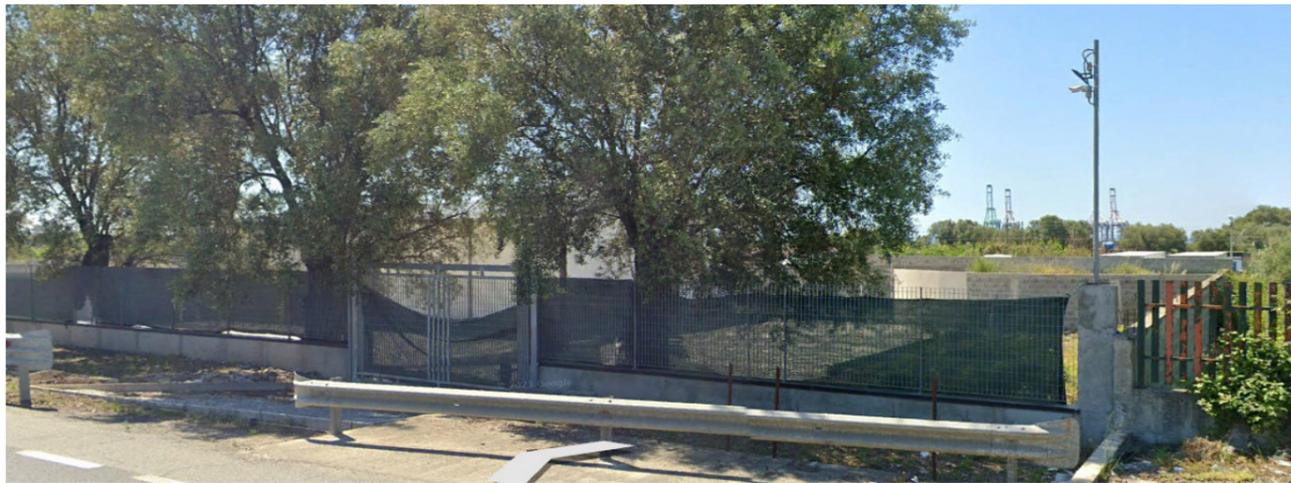
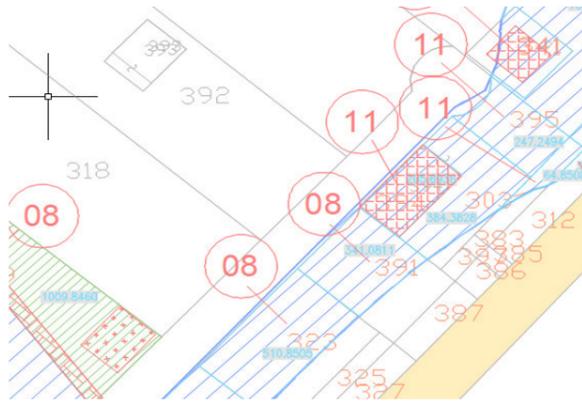
Allegati.

- 1) Schede edifici da espropriare.

Schede Fabbricati
Comune di Gioia Tauro

Identificativo scheda numero di piano n. 11

N° PIANO	PROVINCIA	COMUNE	DITTA INTESTATARIA CATASTALE	FOGLIO	P.LLA	SUB e/o CLASSE	CAT. CATASTALE	QUALITA' CATASTALE
11	REGGIO CALABRIA	GIOIA TAURO	PURRONE GIOVANNI ENZO nato a GENOVA (GE) il 23/03/1979 - Codice Fiscale: PRRGNN79C23D969C	9	394		C2	



Schede Fabbricati
Comune di Gioia Tauro

Identificativo scheda numero di piano n. 11

Stato di consistenza: Capanno con cancello e recinzione e muri laterali



DETERMINAZIONE INDENNITA' DI ESPROPRIO

SUPERFICIE DA ESPROPRIARE [mq]	PREZZO MQ	FABBRICATI (STIMA)
213	315,00 €	67.095,00 €

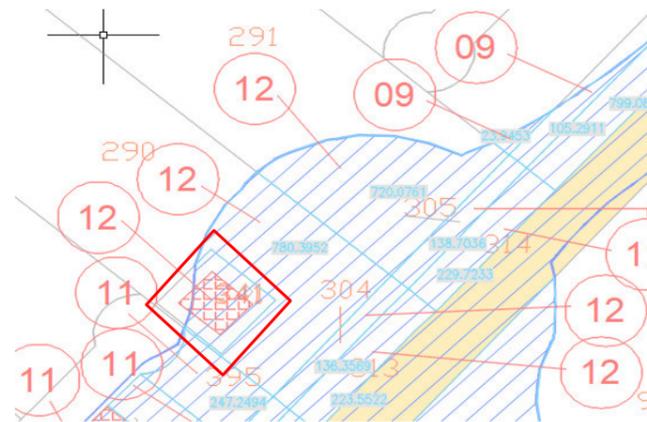
Cancello	4 m
Recinzione	24 m
Muro basso	24 m
Muro alto	72 m

TOTALE INDENNITA' DI ESPROPRIO **67.095,00 €**

Schede Fabbricati
Comune di Gioia Tauro

Identificativo scheda numero di piano n. 12

N° PIANO	PROVINCIA	COMUNE	DITTA INTESTATARIA CATASTALE	FOGLIO	P.LLA	SUB e/o CLASSE	CAT. CATASTALE	QUALITA' CATASTALE
12	REGGIO CALABRIA	GIOIA TAURO	MACINO PIER GOFFREDO nato a GIOIA TAURO (RC) il 20/04/1983 - Codice Fiscale: MCNPGF83D20E041M - 1/2 PRIOLO IRENE nata a PALMI (RC) il 10/09/1979 - Codice Fiscale: PRLRNI79P50G288M - 1/2	12	341 SUB 1	U	F1	Ente Urbano
12	REGGIO CALABRIA	GIOIA TAURO	MACINO PIER GOFFREDO nato a GIOIA TAURO (RC) il 20/04/1983 - Codice Fiscale: MCNPGF83D20E041M - 1/2 PRIOLO IRENE nata a PALMI (RC) il 10/09/1979 - Codice Fiscale: PRLRNI79P50G288M - 1/2	12	341 SUB 2	U	A/10 ^a	Ente Urbano



Schede Fabbricati
Comune di Gioia Tauro

Identificativo scheda numero di piano n. 12

Stato di consistenza: Edificio diruto



DETERMINAZIONE INDENNITA' DI ESPROPRIO

341 SUB 2 - A10

SUPERFICIE DA ESPROPRIARE [mq]	PREZZO MQ	FABBRICATI (STIMA)
132	430,00 €	56.760,00 €

341 SUB 2 - F1

SUPERFICIE DA ESPROPRIARE [mq]	PREZZO MQ	FABBRICATI (STIMA)
235	100,00 €	23.500,00 €

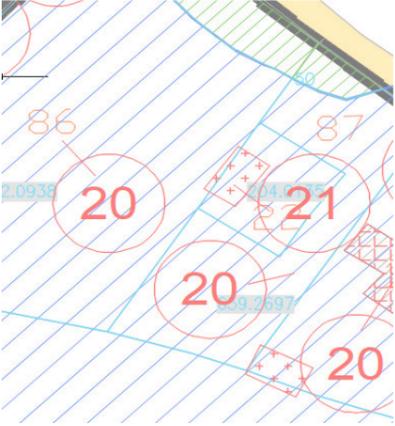
TOTALE INDENNITA' DI ESPROPRIO 80.260,00 €

Schede Fabbricati

Comune di Gioia Tauro

Identificativo scheda numero di piano n. 21

N° PIANO	PROVINCIA	COMUNE	DITTA INTESTATARIA CATASTALE	FOGLIO	P.LLA	SUB e/o CLASSE	CAT. CATASTALE	QUALITA' CATASTALE
21	REGGIO CALABRIA	GIOIA TAURO	COMUNE DI GIOIA TAURO con sede in GIOIA TAURO (RC) - Codice Fiscale: 00137710802 - Diritto del concedente - 1/1 GULLACE LUCIANO nato a CINQUEFRONDI (RC) il 05/12/1984 - Codice Fiscale: GLLCN84T05C710A - Enfiteusi 5/24 GULLACE LUCIANO nato a CINQUEFRONDI (RC) il 05/12/1984 - Codice Fiscale: GLLCN84T05C710A - Proprietà 19/24	16	22			Fabb Diruto



Schede Fabbricati

Comune di Gioia Tauro

Identificativo scheda numero di piano n. 21

Stato di consistenza: Trattasi di Fabbricato Diruto con cancello



DETERMINAZIONE INDENNITA' DI ESPROPRIO

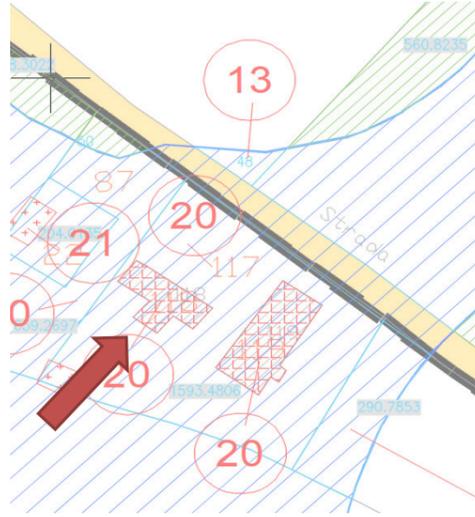
SUPERFICIE DA ESPROPRIARE [mq]	PREZZO MQ	FABBRICATI (STIMA)
240	225,00 €	54.000,00 €

Cancello

Schede Fabbricati
Comune di Gioia Tauro

Identificativo scheda numero di piano n. 20

N° PIANO	PROVINCIA	COMUNE	DITTA INTESTATARIA CATASTALE	FOGLIO	P.LLA	SUB e/o CLASSE	CAT. CATASTALE	QUALITA' CATASTALE
20	REGGIO CALABRIA	GIOIA TAURO	GULLACE LUCIANO nato a CINQUEFRONDI (RC) il 05/12/1984 - Codice Fiscale: GLLCN84T05C710A	16	118	1	A/4 ⁹⁾	Ente Urbano



Schede Fabbricati
Comune di Gioia Tauro

Identificativo scheda numero di piano n. 20

Stato di consistenza: Trattasi di abitazione di tipo economico con cancello e muretto



DETERMINAZIONE INDENNITA' DI ESPROPRIO

SUPERFICIE DA ESPROPRIARE [mq]	PREZZO MQ A4	FABBRICATI (STIMA)
96	430,00 €	41.280,00 €

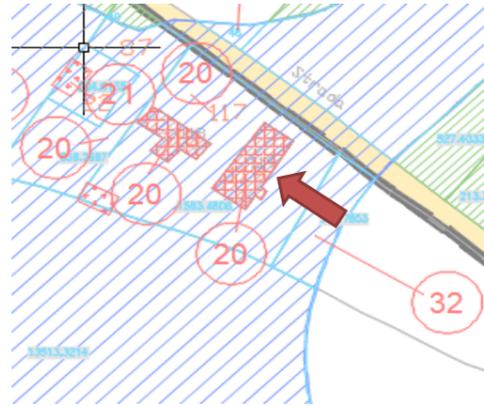
Cancello in ferro
Muretto

TOTALE INDENNITA' DI ESPROPRIO **41.280,00 €**

Schede Fabbricati
Comune di Gioia Tauro

Identificativo scheda numero di piano n. 20

N° PIANO	PROVINCIA	COMUNE	DITTA INTESTATARIA CATASTALE	FOGLIO	P.LLA	SUB e/o CLASSE	CAT. CATASTALE	QUALITA' CATASTALE
20	REGGIO CALABRIA	GIOIA TAURO	GULLACE LUCIANO nato a CINQUEFRONDI (RC) il 05/12/1984 - Codice Fiscale: GLLCN84T05C710A	16	119	2	C/2 ⁹⁾	Ente Urbano



Schede Fabbricati
Comune di Gioia Tauro

Identificativo scheda numero di piano n. 20

Stato di consistenza: Trattasi di capannone



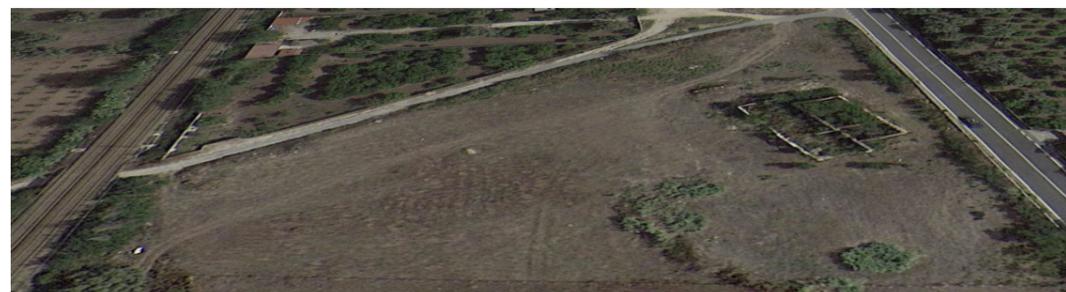
DETERMINAZIONE INDENNITA' DI ESPROPRIO

SUPERFICIE DA ESPROPRIARE [mq]	PREZZO MQ	FABBRICATI (STIMA)
162	315,00 €	51.030,00 €

Schede Fabbricati
Comune di Gioia Tauro

Identificativo scheda numero di piano n. 22

N° PIANO	PROVINCIA	COMUNE	DITTA INTESTATARIA CATASTALE	FOGLIO	P.LLA	SUB e/o CLASSE	CAT. CATASTALE	QUALITA' CATASTALE
22	REGGIO CALABRIA	GIOIA TAURO	CRISAFULLI ANNA nata a ROSARNO (RC) il 18/10/1968 - Codice Fiscale: CRSNNA68R58H558K - 1/2 D'AGOSTINO GIANCARLO nato a TAURIANOVA (RC) il 26/07/1966 - Codice Fiscale: DSGGCR66L26L063Q - 1/2	16	275 SUB 1 SUB 2 SUB 3 SUB 4	-	F/2a)	Ente Urbano



Schede Fabbricati
Comune di Gioia Tauro

Identificativo scheda numero di piano n. 22

Stato di consistenza: Edificio diruto



DETERMINAZIONE INDENNITA' DI ESPROPRIO

Categoria F2

SUPERFICIE DA ESPROPRIARE [mq]	PREZZO MQ F2	FABBRICATI (STIMA)
450	315,00 €	141.750,00 €

BENE COMUNE NON CENSIBILE

SUPERFICIE DA	PREZZO MQ	FABBRICATI
615	100,00 €	61.500,00 €

Schede Fabbricati
Comune di Gioia Tauro

Identificativo scheda numero di piano n. 52

N° PIANO	PROVINCIA	COMUNE	DITTA INTESTATARIA CATASTALE	FOGLIO	P.LLA	SUB e/o CLASSE	CAT. CATASTALE	QUALITA' CATASTALE
52	REGGIO CALABRIA	GIOIA TAURO	TELECOM ITALIA SPA (CF 00488410010) Sede in MILANO (MI)	18	154		D7	Ente Urbano



Schede Fabbricati
Comune di Gioia Tauro

Identificativo scheda numero di piano n. 52

Stato di consistenza: Edificio diruto



DETERMINAZIONE INDENNITA' DI ESPROPRIO

Categoria D7

SUPERFICIE DA ESPROPRIARE [mq]	PREZZO MQ F2	FABBRICATI (STIMA)
40	315,00 €	12.600,00 €

F1 corte

SUPERFICIE DA ESPROPRIARE [mq]	PREZZO MQ	FABBRICATI (STIMA)
490	100,00 €	49.000,00 €

Muretto con cancello 100 m

TOTALE INDENNITA' DI ESPROPRIO 61.600,00 €