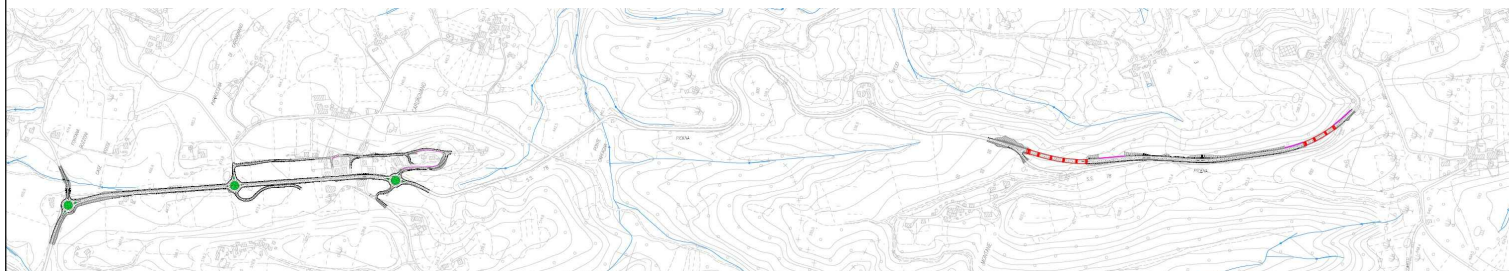


S.S. 78 "SARNANO - AMANDOLA"

LAVORI DI ADEGUAMENTO E/O MIGLIORAMENTO TECNICO FUNZIONALE DELLA SEZIONE STRADALE IN T.S. E POTENZIAMENTO DELLE INTERSEZIONI - 1° STRALCIO



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. Marco MANCINA

PROTOCOLLO

DATA

N. ELABORATO:

L001

CAPITOLO LO - ESPROPRI

RELAZIONE ESPROPRI

CODICE PROGETTO

PROGETTO

										D	2	2	0	1
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---	---	---	---	---

NOME FILE

L001_T00ES00ESPRES01_A_CART.dwg

REVISIONE

SCALA:

CODICE ELAB.

T	0	0	E	S	0	0	E	S	P	R	E	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

A

1:1.000

D

C

B

A

REV.

PRIMA EMISSIONE

MARZO
2023

ING. SIMONE
ROMAGNOLI

ING. GIANCARLO
TANZI

ING. VALERIO
BAJETTI

DESCRIZIONE

DATA

REDATTO

VERIFICATO

APPROVATO

Indice.

Premessa.....	2
Descrizione del Progetto.....	2
Mappe catastali.....	4
Georeferenziazione cartografica.....	4
Redazione del Piano Particellare d'esproprio.	5
Inquadramento Urbanistico.....	6
Le aree interessate dal procedimento espropriativo.....	8
Superfici da acquisire.	8
Fasce di rispetto.....	9
Usi Civici.....	9
Acquisizioni ex art. 42 bis TUE.....	10
Premesse estimative.....	10
Scelte del criterio di stima.	10
Individuazione delle zone omogenee.....	11
Ricerca dei comparabili.....	12
Le indennità di esproprio.	13
Stima delle aree a seminativo-prato-seminativo arborato e bosco.....	13
Stima fabbricati.	14
Manufatti e soprassuoli.....	14
Deprezzamenti dei terreni.	15
Indennità aggiuntive.....	15
Sopralluoghi ed ex Art. 15 del TUE.....	15
Quadro economico di spesa e conclusioni.	15

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 dell'adeguamento tecnico e funzionale della sezione stradale e del potenziamento delle intersezioni lungo la S.S. n. 78 "Picena" –Sarnano - Amandola (Lotto 2).

2 DESCRIZIONE DEL PROGETTO

I lavori ricompresi nel 1° stralcio fanno parte del quadro delle iniziative inquadrate nel Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR). Nel seguito della relazione sono descritti dettagliatamente gli interventi ricompresi nel 1° stralcio del lotto in argomento (Lotto 2 – Sarnano-Amandola), nonché i criteri progettuali adottati per la loro definizione. Il percorso attuale della SS78 Picena (provinciale 237) attraversa il centro abitato di Sarnano nella zona di separazione fra il borgo storico (ad est) e quello moderno (ad ovest).



FIGURA 0- INQUADRAMENTO GENERALE DELL'INTERVENTO

Tenendo conto di tutti i condizionamenti presenti nel tracciato esistente relativi alla tratta Sarnano – Amandola ciò che appare logico fare, con il quadro economico a disposizione, è dunque intervenire nell'immediato per la sistemazione definitiva delle zone "neutre"; nella fattispecie il tratto che attraversa Cardagnano Alto e quello intermedio compreso fra l'ansa di Montane e quella di Rustici.

Nella proposta preliminare di cui al presente progetto, il tratto di Cardagnano, viene risolto inserendo 3 roatorie e un sistema di viabilità secondarie locali a queste collegate, funzionali alla ricucitura della moltitudine di accessi privati presenti.

La prima roatoria (SV.01), avente diametro esterno pari a 40 m (roatoria convenzionale ai sensi del D.M. 2006 sopra citato), mitiga il problema della curva a gomito oggi presente fra i due lunghi rettifili in uscita da Sarnano ed in ingresso a Cardagnano Alto, offrendo tra l'altro la predisposizione per il futuro raccordo

dell'eventuale bypass di Sarnano sopra menzionato. La suddetta rotatoria consente la ricucitura delle viabilità localmente preseti, ovvero il ramo della S.S.78 afferente da ovest (VS.01) e una viabilità secondaria proveniente da est (VS.02). Le due rotatorie successive (SV.02 e SV.03), aventi anch'esse diametro esterno pari a 40 m (rotatoria convenzionale ai sensi del D.M. 2006 sopra citato), consentono di rallentare le velocità sulla direttrice principale, attualmente troppo elevate, e smistano i flussi locali sulle viabilità complanari, individuate dalle WBS VS.03, VS.08 e VS.05. Inoltre mediante le viabilità secondarie rappresentate dalla WBS VS.04, che collega la rotatoria SV.02 con la controstrada VS.08, e dalla WBS VS.07, che collega la rotatoria SV.03 anch'essa con la controstrada VS.08, viene realizzato un anello per la circolazione interna del paese che consente a tutti gli abitanti di accedere alla S.P.78 mediante le suddette due rotatorie e che, essendo quest'ultime poste alle due estremità del centro abitato, permettono la ripartizione del traffico a nord e a sud del paese. In fine il ramo sud della rotatoria SV.03, definito dalla WBS VS.06 consente la ricucitura all'attuale SS.78. La controstrada individuata dalla WBS VS.08, in particolare, sfrutta un percorso già esistente, la cui sede stradale verrà allargata e collegata con alcune viabilità interne all'abitato, fornendo quindi un sistema viabile completo e intrinsecamente più sicuro e sopprimendo tutti gli accessi diretti sulla S.S. 78. Va comunque specificato che saranno presenti alcuni angusti passaggi tra i fabbricati esistenti, nonché alcune opere minori necessarie a garantire le larghezze minime imposte per la piattaforma carrabile (5,0 m), definiti dalle viabilità VS.09, VS.10 e VS.11. L'intervento riguardante questo primo tratto nel complesso sviluppa circa 1 km sulla sede principale oltre a viabilità secondarie per circa 1,5 km.

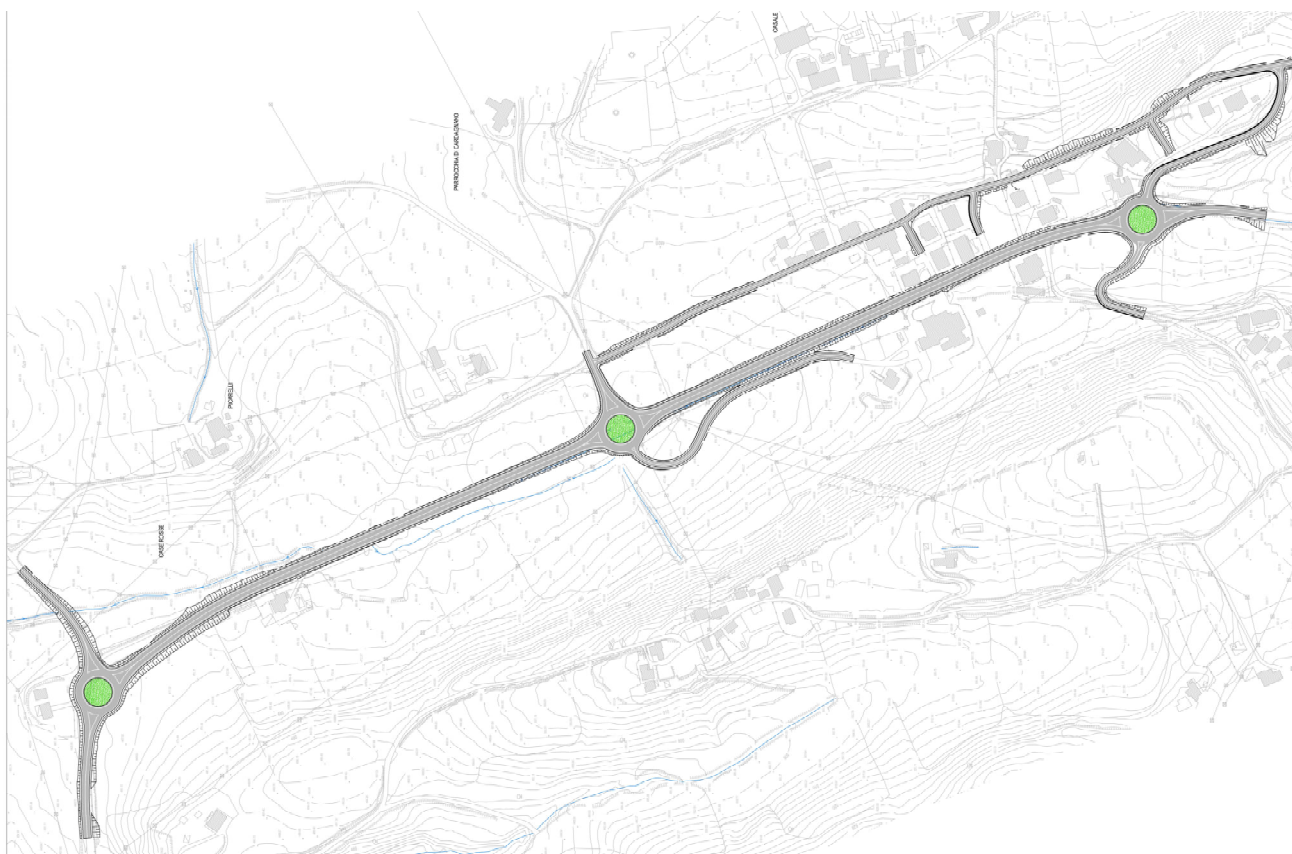


FIGURA 1- INTERVENTO TRATTO CARDAGNANO ALTO

Nell'ultimo tratto di intervento, di sviluppo di circa 1.2 km, compreso fra l'ansa di Montane e quella di Rustici, viene previsto l'adeguamento completo della viabilità esistente con scostamenti contenuti allo stretto necessario dalla attuale sede. Il tracciamento stradale è stato definito derogando parzialmente dal D.M. 05/11/2001 e dunque inquadrandosi come "adeguamento di strada esistente" ai sensi del D.M. 22/04/2004. A causa della delicata situazione del versante l'intervento comporta comunque opere significative e in particolare la realizzazione di due viadotti rispettivamente di lunghezza 170 e 85 m.

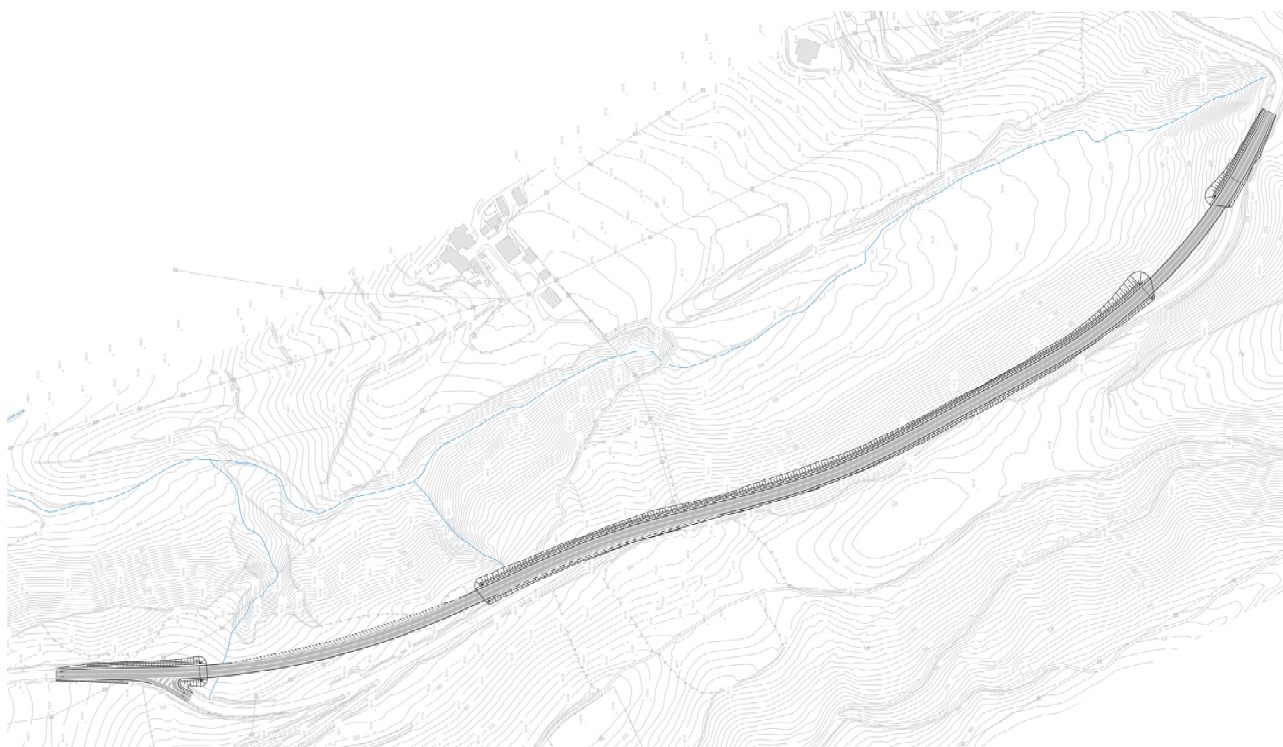


FIGURA 2 - INTERVENTO TRATTO MONTANE-RUSTICI

La sezione stradale proposta per entrambi i tratti di adeguamento è la C1 extraurbana secondaria ai sensi del D.M. 2001 sopra richiamato, a singola carreggiata con una corsia per senso di marcia di larghezza 3,75 e banchine laterali da 1,50 m. La larghezza totale bitumata è quindi pari a 10,50 m.

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 GEOFERENZIAZIONE 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.

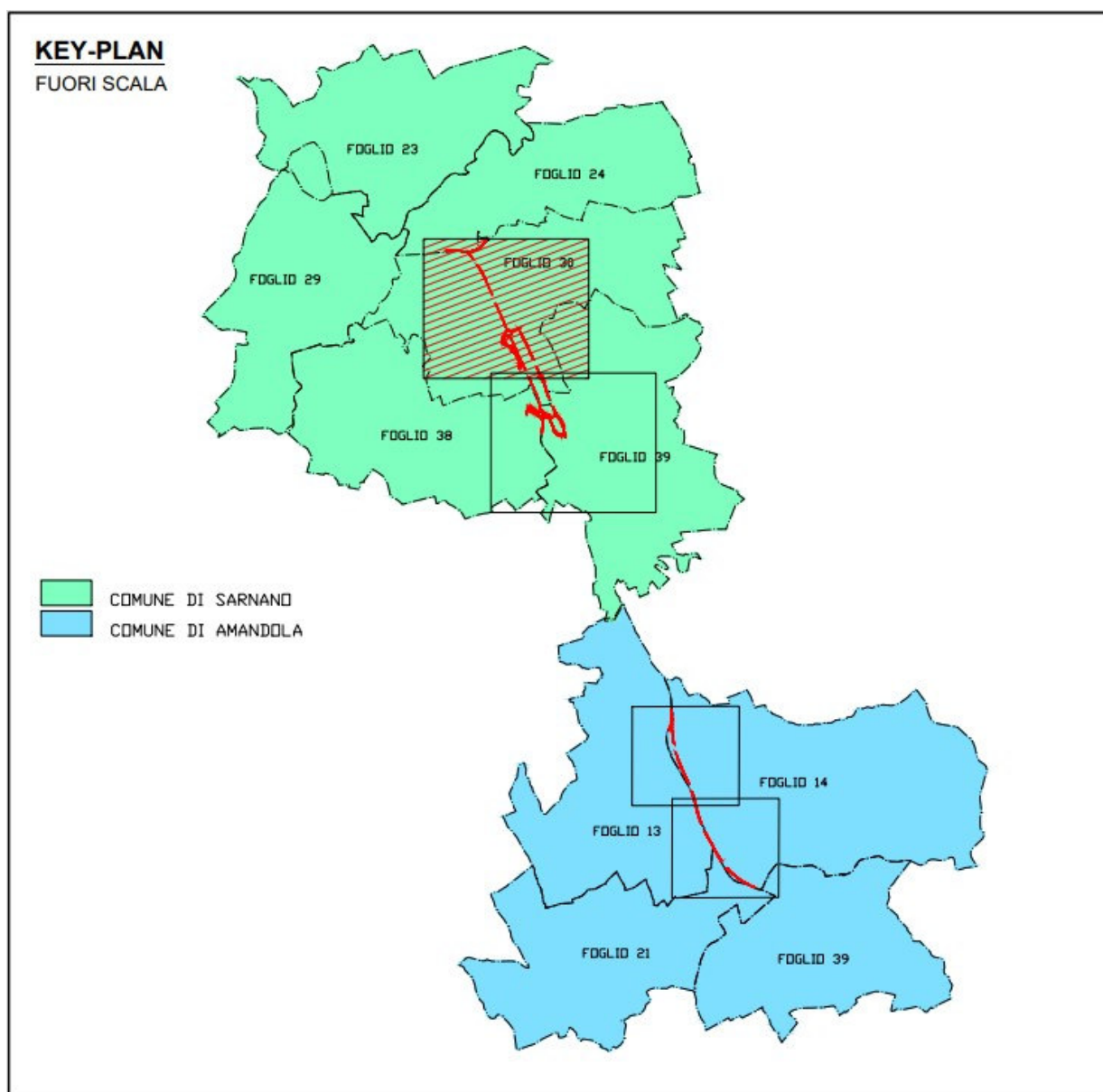


FIGURA 3- INQUADRAMENTO CATASTALE COMUNALE

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 Sarnano (MC) e Amandola (FM) ricadono secondo le previsioni del PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - in parte in aree già strada, in parte in area agricola.

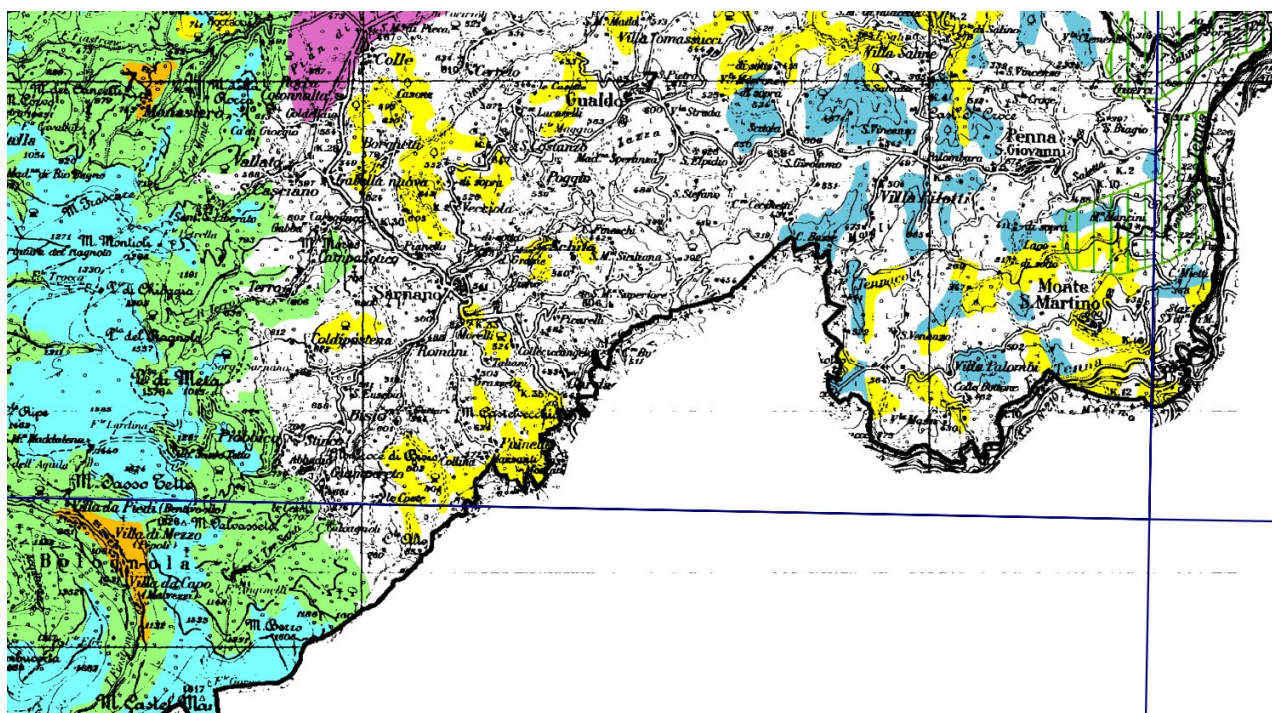


FIGURA 4- PTCP COMUNE DI SARNANO

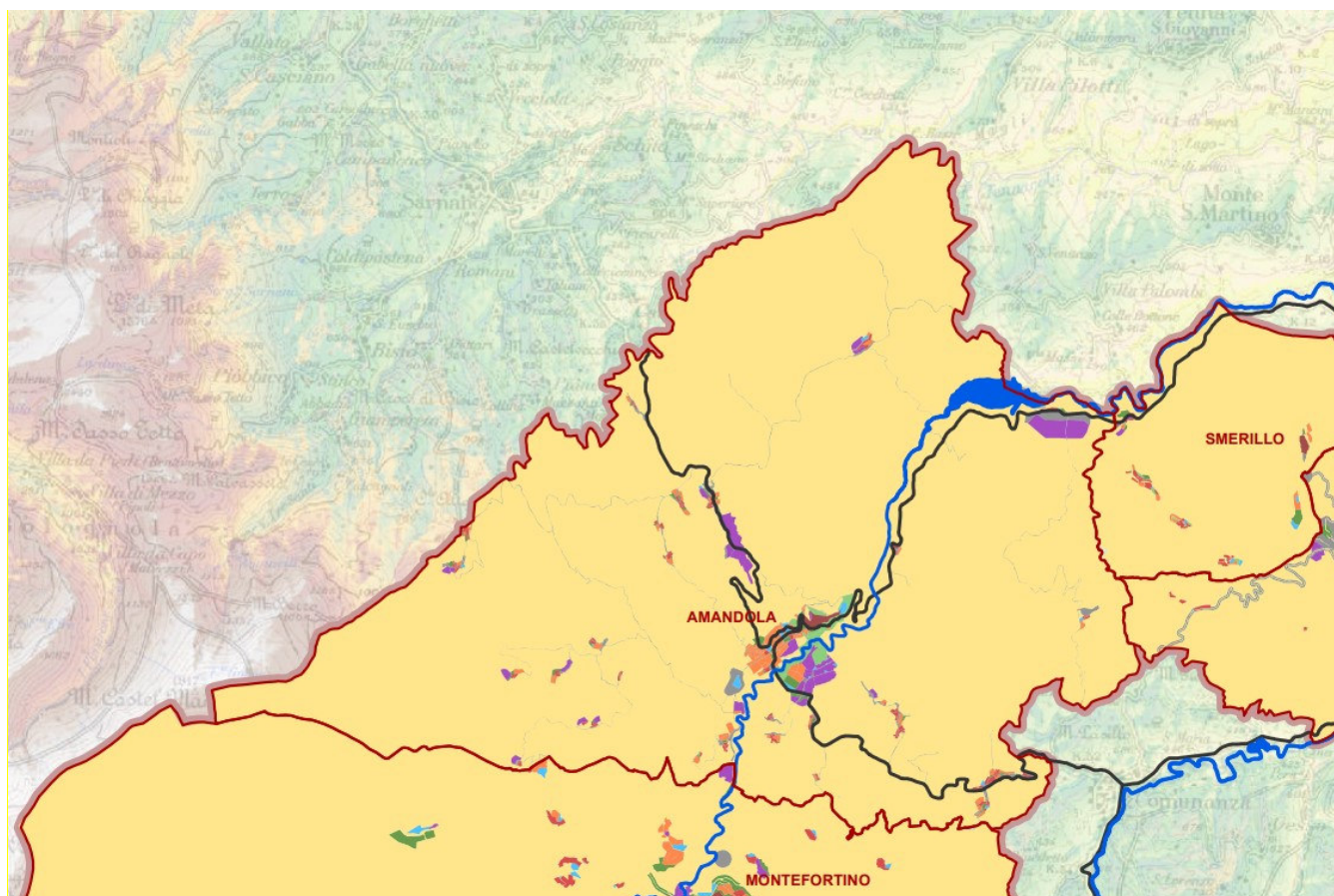
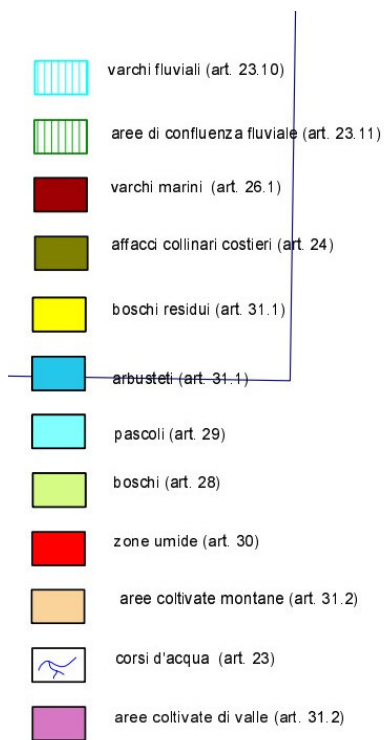


FIGURA 5- PTCP COMUNE DI AMANDOLA

LEGENDA PTCP SARNANO



LEGENDA PTCP AMANDOLA



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 **97.285 mq.**

Nel dettaglio:

- 1) Superfici da espropriare a titolo definitivo nel Comune di Sarnano: 46.770 mq
- 2) Superfici da espropriare a titolo definitivo nel Comune di Amandola: 25.000 mq
- 3) Superfici da occupare temporaneamente (solo Sarnano): 20.762 mq
- 4) Superfici da convenzionare e/o di appartenenza dei Comuni: 4.753 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 C1 extraurbana secondaria ai sensi del D.M. 2001 sopra richiamato, a singola carreggiata con una corsia per senso di marcia di larghezza 3,75 e banchine laterali da 1,50 m. La larghezza totale bitumata è quindi pari a 10,50 m. 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. 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).

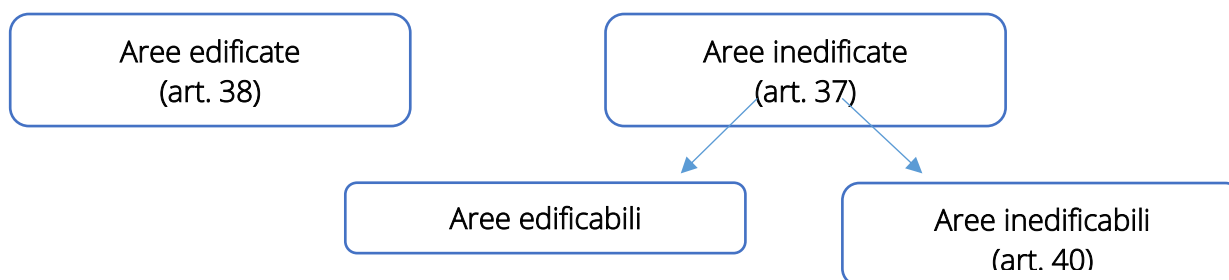
Per quanto emerso fino ad oggi non risulterebbero aree gravate da uso civico.

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;

Il 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 Sarnano (MC) e Amandola (FM)**
 - 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 Sarnano (MC) e Amandola (FM); risulta quindi un mercato animato da pochi scambi. Si è ritenuto opportuno consultare anche le seguenti pubblicazioni: Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli del Comune di Sarnano (2022) e del Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli del Comune di Amandola (2022), 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 Sarnano (MC) e Amandola (FM).



È un territorio in prevalenza collinare ad economia essenzialmente agricola. Dista circa 46 km da Macerata e confina con i comuni di Acquacanina, Amandola (FM), Bolognola, Fiastra, Gualdo, Montefortino (FM), San Ginesio.

Valorizzazione

Valorizzazioni Zona 1 - Sarnano

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	E783A	6.000	12.000
Seminativo irriguo	E783A	9.000	18.000
Orto irriguo	E783A	17.000	35.000
Prato	E783A	3.800	8.000
Frutteto	E783H	12.000	28.000
Vigneto	E783B	12.000	23.000
Vigneto in zona D.O.C. o IGP	E783B	16.000	30.000
Uliveto	E783C	9.000	22.000
Pascolo	E783E	2.000	4.000
Bosco alto fusto	E783D	3.100	8.000
Bosco misto	E783I	1.300	5.000
Bosco ceduo	E783I	1.200	4.500
Castagneto da frutto	E783D	7.000	18.000
Culture floro vivaistiche -Vivaio	E783A	25.000	52.000
Incolto sterile	E783E	600	1.200



AMANDOLA

Abitanti (n°)	3443	
Superficie (kmq)	69.49	
Ripartizione geografica	Centro	
Unità territoriale sovracomunale	Fermo	
Capoluogo/città metropolitana	No	
Altitudine media (mlm)	604.15	
Ecoregione	1C2b	
Classificazione climatica	ZonaE-2283 GG	
Grado di urbanizzazione	3	

È un territorio in prevalenza collinare ad economia essenzialmente agricola. Dista circa 43 km da Fermo e confina con i comuni di Comunanza (AP), Gualdo (MC), Monte San Martino (MC), Montefalcone Appennino, Montefortino, Penna San Giovanni (MC), Sarnano (MC), Smerillo.

Valorizzazione

Valorizzazioni Zona 1 - Amandola

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	D542A	6.000	12.000
Seminativo irriguo	D542A	14.000	30.000
Prato	D542A	4.300	9.000
Vigneto	D542B	17.000	32.000
Vigneto in zona D.O.C. o IGP	D542B	22.000	42.000
Uliveto	D542C	11.000	27.000
Pascolo	D542E	1.800	3.500
Bosco alto fusto	D542D	3.100	8.000
Bosco misto	D542I	1.800	7.000
Bosco ceduo	D542I	1.300	5.000
Castagneto da frutto	D542D	6.000	16.000
Incolto sterile	D542E	700	1.400

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 interessa le "corti" di diversi Enti Urbani censiti. Volendo evitare l'esproprio di fabbricati, e volendo limitare al minimo quello delle relative "corti", si è scelto, lungo i tratti più complessi, di limitare al minimo la fascia di rispetto da cui desumere le superfici da sottoporre a esproprio. Per stimare il VAE delle superfici coinvolte si è deciso di adottare il VAE dei terreni agricoli adiacenti, in larghissima parte censiti a Seminativo.

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 € 163.865,90 suddivisi secondo le seguenti voci:

TERRENI - S.P.237 "SARNANO" - ELENCO DITTE									
COMUNE	INDENNITA' ESPROPRIO CON VAE (I)	VALORE DEPREZZAMENTO PARTE RESIDUA (I)	INDENNITA' AGGIUNTIVA COLTIVATORE DIRETTO (I)	SOPRASUOLO (PIANTE, SIEPI DIVERSE DALLA CULTURA PRINCIPALE DA STIMA) (I)	SOVRASSTRUTT. (MANUFATTI DA STIMA) (I)	INDENNITA' DI OCCUPAZIONE NON FINALIZZATA ALL'ESPROPRIO (I)	INDENNITA' DI OCCUPAZIONE FINALIZZATA ALL'ESPROPRIO (I)	INDENNITA' COMPLESSIVA PREVISTA PROVVISORIA (I)	INDENNITA' AL FITTAVOLO (I)
SARNANO (MC)	54857,40	0	54857,40	0	0	4152,40	0	113867,20	54857,40
AMANDOLA (FM)	24999,35	0	24999,35	0	0	0	0	49998,70	24999,35
TOTALE €	79856,75	0	79856,75	0	0	4152,40	0	163865,90	79856,75
FABBRICATI - S.P.237 "SARNANO" - ELENCO DITTE									
FOGLIO	PART	INDENNITA' "COEFF. DI MERITO (Indicatis" Casa) (I)	INDENNITA' "COEFF. DI MERITO (Indicatis" Casa) (I)						
		[€]	[€]						
		TOT. € 0,00	TOT. € 0,00						
TOTALE ESPROPRIAZIONI €									
€ 163865,90									