



REGIONE CALABRIA



PROVINCIA DI CATANZARO



COMUNE DI CATANZARO



COMUNE DI SIMERI CRICHI

Proponente	<b>Faradia S.R.L.</b>				
Direzione tecnica:			Partnered by: 		
Progetto definitivo  S.I.A.  Studio idrologico-idraulico	<b>Dott. Ing. Antonio Levato</b> <b>TEA ENGINEERING s.r.l.</b> Via Umberto Forti, 6 56121, PISA (PI) Tel. 050 7917981 <a href="mailto:info@tea-eng.com">Email: info@tea-eng.com</a>		Progettazione elettrica	<b>Ing. Fabio Domenico Amico</b> <b>GreenGo s.r.l.</b> Via Milazzo, 17 40121 Bologna <a href="mailto:f.amico@green-go.net">f.amico@green-go.net</a>	
Studio di impatto acustico	<b>Dott. Ing. Marco Taverna</b> Via Pietro Caligiuri, n. 19 Lamezia Terme (CZ) Tel. 3343262458 <a href="mailto:taverna-m@libero.it">Email: taverna-m@libero.it</a>		Dimensionamento preliminare strutture	<b>Dott. Ing. Salvatore Greco</b> Viale prof. Vincenzo Ricci, n. 194 89029, Taurianova (RC) Tel. 0966 449109 <a href="mailto:greco.ing@tiscali.it">Email: greco.ing@tiscali.it</a>	
Studio botanico vegetazionale	<b>Dott. Diego Russo</b> <b>S&amp;A Consulting s.r.l.s.</b> Via Santa Venere, 25 89134 Reggio Calabria (RC) <a href="mailto:25saconsulenza@libero.it">Email: 25saconsulenza@libero.it</a>		Studio archeologico	<b>Dott. Lorenzo Antonio Chiricò</b> Via Mattia Preti, 4 88050, Simeri Crichi (CZ) Tel. 333 4462166 <a href="mailto:lorenzoantoniochirico@gmail.com">Email: lorenzoantoniochirico@gmail.com</a>	
Valutazione di impatto elettromagnetico	<b>Dott. Ing. Andrea Pardini</b> <b>3E Ingegneria</b> Via G. Volpe, 92 56121, PISA (PI) Tel. 050 44428 <a href="mailto:info@3eingegneria.it">Email: info@3eingegneria.it</a>		Studio geologico	<b>Dott. Geol. Francesco Gagliardi</b> <b>TEA ENGINEERING s.r.l.</b> Via Umberto Forti, 6 56121, PISA (PI) Tel. 050 7917981 <a href="mailto:info@tea-eng.com">Email: info@tea-eng.com</a>	
Studio Paesaggistico	<b>Dott. Ing. Vincenzo Calvieri</b> <b>TEA ENGINEERING s.r.l.</b> Via Umberto Forti, 6 56121, PISA (PI) Tel. 050 7917981 <a href="mailto:info@tea-eng.com">Email: info@tea-eng.com</a>				
Opera	Progetto di realizzazione di un impianto eolico e opere connesse nei Comuni di Catanzaro e Simeri Crichi (CZ), denominato Bellino				
Oggetto	Identificativo file elaborato (pdf): <b>BLLSSOR07-00.pdf</b>				
	Codice elaborato interno - Titolo elaborato: <b>BLLSSOR07-00 – Piano Particellare di Esproprio</b>				
00	Marzo 2023	Emissione per progetto definitivo		Ing. Antonio Levato	Ing. Fabio Domenico Amico
Rev.	Data	Oggetto della revisione		Elaborazione	Verifica
					Approvazione

## INDICE

1	PREMESSA.....	3
2	INQUADRAMENTO CATASTALE .....	4
3	PARTICELLE OGGETTO DI ESPROPRIO E DI SERVITÙ.....	9
3.1	Esproprio.....	9
3.2	Diritto di Servitù .....	13
3.3	Occupazione Temporanea .....	15
4	CALCOLO DELLE INDENNITÀ DI ESPROPRIO .....	17
4.1	Metodi.....	17
4.1.1	Terreni agricoli .....	17
4.1.2	Aree edificabili.....	19
4.2	Stima Indennità per Esproprio definitivo.....	21
4.3	Stima Indennità per Diritto di Servitù .....	23
4.4	Stima indennità per occupazione temporanea .....	25

	Tipo: Documentazione di Progetto	
	Titolo: <b>Piano Particellare di Esproprio</b>	
	Rev. 00 – Marzo 2023	Pag. 3

## 1 PREMESSA

Il progetto per la realizzazione di un impianto eolico denominato “Parco Eolico Bellino” in agro di Catanzaro (CZ) è stato elaborato dalla società TEA ENGINEERING s.r.l., per conto di Energywe S.r.l., con sede a Catanzaro, e prevede un impianto eolico di potenza nominale di 20 MW, posto mediamente a quota di 150 m. s.l.m.

Lo scopo del presente elaborato è quello di individuare l’indennità di esproprio e di Diritto di Servitù da corrispondere ai proprietari degli immobili interessati dalla costruzione del parco eolico.

Ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. 08/06/2001 n° 327 (Testo unico sulle espropriazioni per pubblica utilità), essendo l’espropriazione finalizzata alla realizzazione di opere private di pubblica utilità, che non rientrino nell’ambito dell’edilizia residenziale pubblica, convenzionata, agevolata o comunque denominata nonché nell’ambito dei piani di insediamenti produttivi di iniziativa pubblica, l’indennità di esproprio è determinata nella misura corrispondente al valore venale del bene.

La relazione di stima delle indennità di seguito esposta è stata redatta con attenta e scrupolosa elaborazione dei dati riscontrati sul territorio con l’ausilio di una serie di “interviste” a proprietari, acquirenti, venditori di terreni agricoli del luogo in esame, agenzie immobiliari e interpolazioni con i dati forniti dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate.

Comuni:	<b>Catanzaro e Simeri Crichi</b>	Provincia:	<b>Catanzaro</b>
Denominazione: <b>Bellino</b>			

## 2 INQUADRAMENTO CATASTALE

Si riportano di seguito e specificati nel capitolo inerente, l'elenco delle particelle e degli intestatari. La totalità dell'area da asservire per la SSE e il cavidotto MT è di circa 5.338 Ha. La realizzazione del Parco eolico è prevista nei territori comunali di Catanzaro e Simeri Crichi, in provincia di Catanzaro (CZ).

In particolare, il sito individuato per l'installazione dell'impianto eolico in progetto ricade in località "Bellino" nel territorio sudorientale del Comune di Catanzaro (CZ), ad una quota compresa tra 100 e 140 m s.l.m., a circa 2 km dalla costa ionica catanzarese, a circa 2,3 km dal quartiere "Lido", a circa 600 m dal quartiere "Belladonna" ed a circa 900 m dal quartiere "Barone" di Catanzaro.

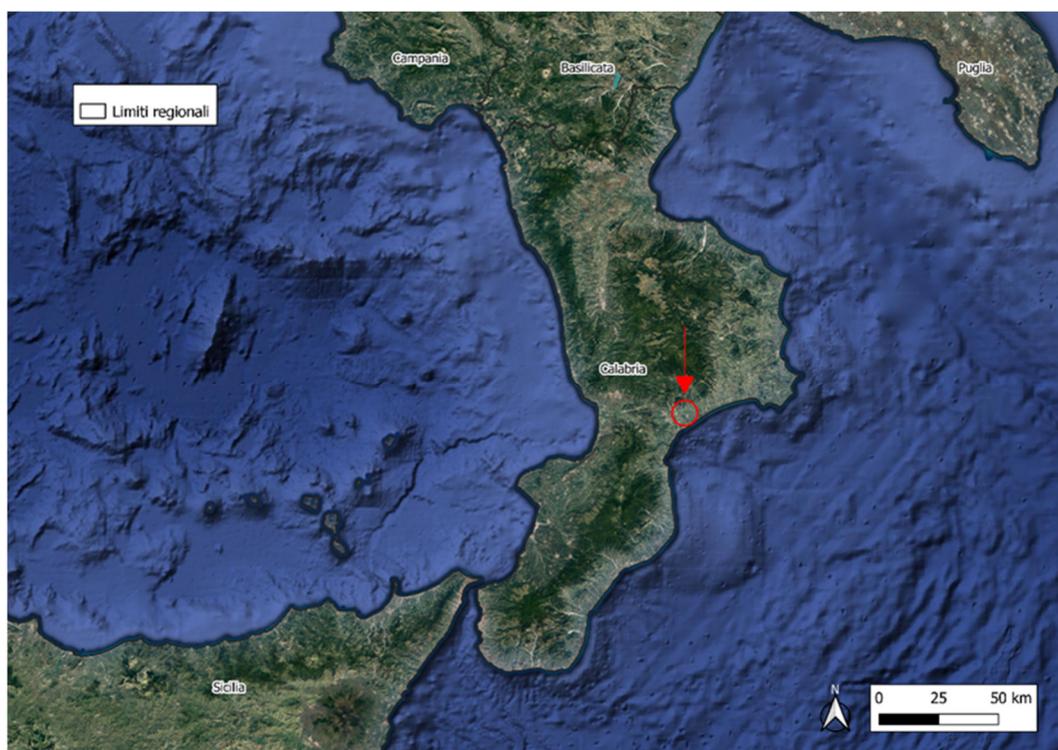


Figura 2.1 - Inquadramento geografico a scala regionale

Relativamente al cavidotto di progetto, questo si svilupperà a partire dal parco eolico in progetto in direzione nordovest, attraversando prima l'alveo del Fiume Alli dopodiché, raggiunta la Strada Provinciale SP 16 in sinistra idrografica del fiume Alli, si estenderà lungo la SP16 sino a raggiungere, in Contrada "Giulivetto", l'area di sedime destinata ad ospitare la sottostazione elettrica.

Comuni:	<b>Catanzaro e Simeri Crichi</b>	Provincia:	<b>Catanzaro</b>
Denominazione: <b>Bellino</b>			

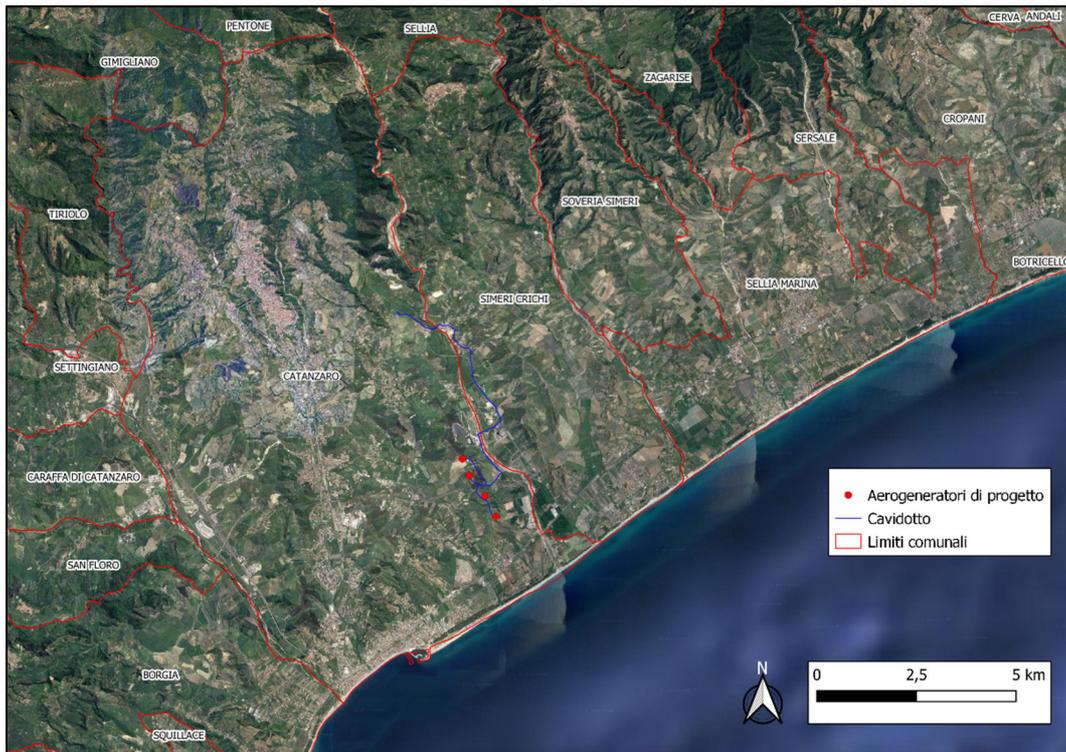


Figura 2.2 - Inquadramento a scala comunale

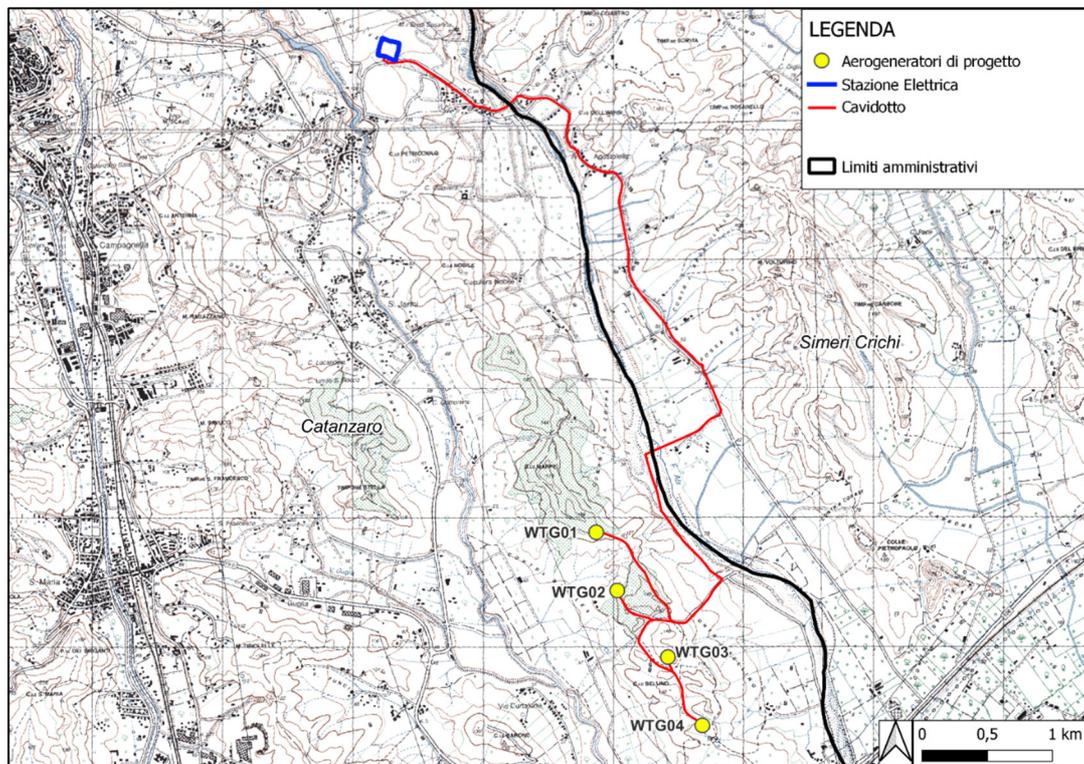


Figura 2.3 – Inquadramento del progetto su base IGM in scala 1:25000

Comuni:	<b>Catanzaro e Simeri Crichi</b>	Provincia:	<b>Catanzaro</b>
Denominazione: <b>Bellino</b>			

In riferimento all'inquadramento topografico regionale, l'area di progetto si trova ubicata nella carta tecnica regionale in scala 1:5.000 ai fogli 575122, 575121, 575082.

Dal punto di vista catastale gli aerogeneratori di progetto ricadono al catasto Terreni del Comune di Catanzaro (CZ), all'interno delle particelle specificate nella seguente tabella.

Tabella 2.1 - Inquadramento catastale delle opere in progetto e status asservimento

Componente Impianto Eolico	Comune	Foglio	Particella	Status asservimento
Aerogeneratore WTG01	Catanzaro	76	333	Diritto di superficie acquisito*
Fondazione WTG01	Catanzaro	76	333	Diritto di superficie acquisito*
Piazzola WTG01	Catanzaro	76	333	Diritto di superficie acquisito*
Superficie di sorvolo WTG01	Catanzaro	76	333 – 73 – 65	Diritto di servitù acquisito*
Aerogeneratore WTG02	Catanzaro	76	333	Diritto di superficie acquisito*
Fondazione WTG02	Catanzaro	76	66 – 333	Diritto di superficie acquisito*
Piazzola WTG02	Catanzaro	76	66 – 333	Diritto di superficie acquisito*
Superficie di sorvolo WTG02	Catanzaro	76	66 – 333	Diritto di servitù acquisito*
Aerogeneratore WTG03	Catanzaro	85	693	Diritto di superficie acquisito*
Fondazione WTG03	Catanzaro	85	693	Diritto di superficie acquisito*
Piazzola WTG03	Catanzaro	85	693 – 709	Diritto di superficie acquisito*
Superficie di sorvolo WTG03	Catanzaro	85	667 – 693 – 695 – 709	Diritto di servitù acquisito*
Aerogeneratore WTG04	Catanzaro	85	36	Avvio di procedura di espropriazione per pubblica utilità

Componente Impianto Eolico	Comune	Foglio	Particella	Status asservimento
Fondazione WTG04	Catanzaro	85	36	Avvio di procedura di espropriazione per pubblica utilità
Piazzola WTG04	Catanzaro	85	36	Occupazione Temporanea da acquisire
Superficie di sorvolo WTG04	Catanzaro	85	36 – 506	Diritto di servitù da acquisire
Stazione elettrica e Cabina di Smistamento	Catanzaro	52	526 – 529 - 536 – 537 – 538	Avvio di procedura di espropriazione per pubblica utilità

*\*Contratto di costituzione di Diritto di Superficie e Servitù. Repertorio n. 12277 del 06/05/2022 ed Atto aggiuntivo del 14/04/2023*

Nella tabella seguente si riporta invece l'elenco delle particelle interessate dallo sviluppo del cavidotto e della viabilità di parco.

*Tabella 2.2 - Inquadramento catastale del Cavidotto/Piste e status asservimento*

Comune	Foglio	Particella	Status asservimento
Catanzaro	76	35	Diritto di servitù da acquisire
Catanzaro	76	279	Diritto di servitù da acquisire
Catanzaro	76	278	Diritto di servitù acquisito*
Catanzaro	76	66	Diritto di servitù acquisito*
Catanzaro	76	69	Diritto di servitù acquisito*
Catanzaro	76	2223	Diritto di servitù acquisito*
Catanzaro	76	67	Diritto di servitù acquisito*
Catanzaro	76	68	Diritto di servitù acquisito*
Catanzaro	76	333	Diritto di servitù acquisito*

Comuni: <b>Catanzaro e Simeri Crichi</b>	Provincia: <b>Catanzaro</b>
Denominazione: <b>Bellino</b>	

Comune	Foglio	Particella	Status asservimento
Catanzaro	85	17	Diritto di servitù acquisito*
Catanzaro	85	580	Diritto di servitù acquisito*
Catanzaro	85	693	Diritto di servitù acquisito*
Catanzaro	85	709	Diritto di servitù acquisito*
Catanzaro	85	695	Diritto di servitù acquisito*
Catanzaro	85	688	Diritto di servitù acquisito*
Catanzaro	85	702	Diritto di servitù acquisito*
Catanzaro	85	36	Diritto di servitù da acquisire
Catanzaro	52	538	Avvio di procedura di espropriazione per pubblica utilità
Catanzaro	52	526	Avvio di procedura di espropriazione per pubblica utilità
SP 13			Concessione da acquisire
SP 16			Concessione da acquisire

\*Contratto di costituzione di Diritto di Superficie e Servitù. Repertorio n. 12277 del 06/05/2022 ed Atto aggiuntivo del 14/04/2023

Come mostrato nelle tabelle precedenti, per la maggior parte delle particelle interessate dall'intervento risulta in essere un *Contratto di costituzione di Diritto di Superficie e Servitù* tra le Parti (Concedente e Società), per cui le stesse particelle sono escluse dalla trattazione oggetto del presente elaborato.

La costruzione del cavidotto interrato attraverserà strade pubbliche e pertanto sarà necessario provvedere ad ottenere le necessarie autorizzazioni/concessioni.

Le particelle per le quali si rende necessario il procedimento di esproprio sono descritte nel capitolo seguente, non escludendo la possibilità di addivenire, nel corso dell'iter autorizzativo del progetto, alla definizione di accordi diretti tra le parti interessate.

Comuni: <b>Catanzaro e Simeri Crichi</b>	Provincia: <b>Catanzaro</b>
Denominazione: <b>Bellino</b>	

### 3 PARTICELLE OGGETTO DI ESPROPRIO E DI SERVITÙ

Nelle seguenti immagini e tabelle si riporta la descrizione delle aree oggetto di Esproprio e di Diritto di Servitù.

Nello specifico, si tratta di due zone:

- particelle soggette ad esproprio nell'area di localizzazione della Stazione Elettrica;
- particelle soggette ad esproprio per l'area di Fondazione della WTG 4.
- particelle soggette a Diritto di servitù per il passaggio del cavidotto interrato, strade e sorvolo.
- particelle soggette a Occupazione Temporanea per la costruzione delle Piazzole della WTG 4.

L'area da espropriare per l'installazione della Stazione Elettrica riguarda 5 particelle, per una superficie complessiva pari a 2,59 Ha, avente destinazione urbanistica "G4" secondo quanto indicato dal PRG del Comune di Catanzaro, approvato con D.D.G. n.14350 dell'8 novembre 2002, previa adozione con Deliberazione del Commissario ad Acta n. 61 del 27 luglio 2001. Trattasi di Aree per servizi ed attrezzature di uso collettivo a gestione pubblica e/o privata" normate dall'art. 61 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, che stabilisce: *"Le Z.T.O. G4 delimitate dal Piano Regolatore Generale sono considerate zone destinate alla creazione di servizi ed attrezzature di interesse comunale e sovracomunale all'interno delle quali sono consentiti interventi di nuova edificazione esclusa quella residenziale.*

L'area da espropriare per la costruzione della fondazione WTG 4, che riguarda 1 particella, ha una superficie di 0,062 Ha, e ricade nella Zona urbanistica "E2"–Aree ad uso agricolo ordinario.

L'area individuata per il Diritto di Servitù e Occupazione Temporanea, che riguarda 2 particelle, ha una superficie di 2,413 Ha, e ricade nella Zona urbanistica "E2"–Aree ad uso agricolo ordinario.

#### 3.1 AREE OGGETTO DI ESPROPRIO

Tabella 3.1 - Particelle da sottoporre a esproprio

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Uso	Proprietario	Area visura (Ha)	Area da asservire (Ha)
Catanzaro	52	538	Seminativo	SSE	ISTITUTO STELLA ONLUS con sede in CATANZARO (CZ)	1,87	1,813

Comuni:	<b>Catanzaro e Simeri Crichi</b>	Provincia:	<b>Catanzaro</b>
Denominazione: <b>Bellino</b>			

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Uso	Proprietario	Area visura (Ha)	Area da asservire (Ha)
Catanzaro	52	526	Seminativo	SSE	COMUNE DI CATANZARO con sede in CATANZARO (CZ)	4,98	0,128
Catanzaro	52	529	Seminativo	SSE	ISTITUTO EDUCATIVO ASSISTENZIALE FEMMINILE DELLA STELLA con sede in CATANZARO (CZ)	0,66	0,039
Catanzaro	52	537	Seminativo	SSE	AGENZIA PER LA PROMOZIONE PER LO SVILUPPO DEL MEZZOGIORNO con sede in CATANZARO (CZ)	0,8	0,1
Catanzaro	52	536	Seminativo	SSE	ISTITUTO STELLA ONLUS con sede in CATANZARO (CZ)	2,31	0,515
Catanzaro	856	36	Seminativo	Fondazione WTG 4	BORRELLO FABIO nato a CATANZARO (CZ) il 01/03/1985 - MAZZA MICHELINA nata a CATANZARO (CZ) il 13/07/1950	15,96	0,062

Comuni:

**Catanzaro e Simeri Crichi**

Provincia:

**Catanzaro**

 Denominazione: **Bellino**

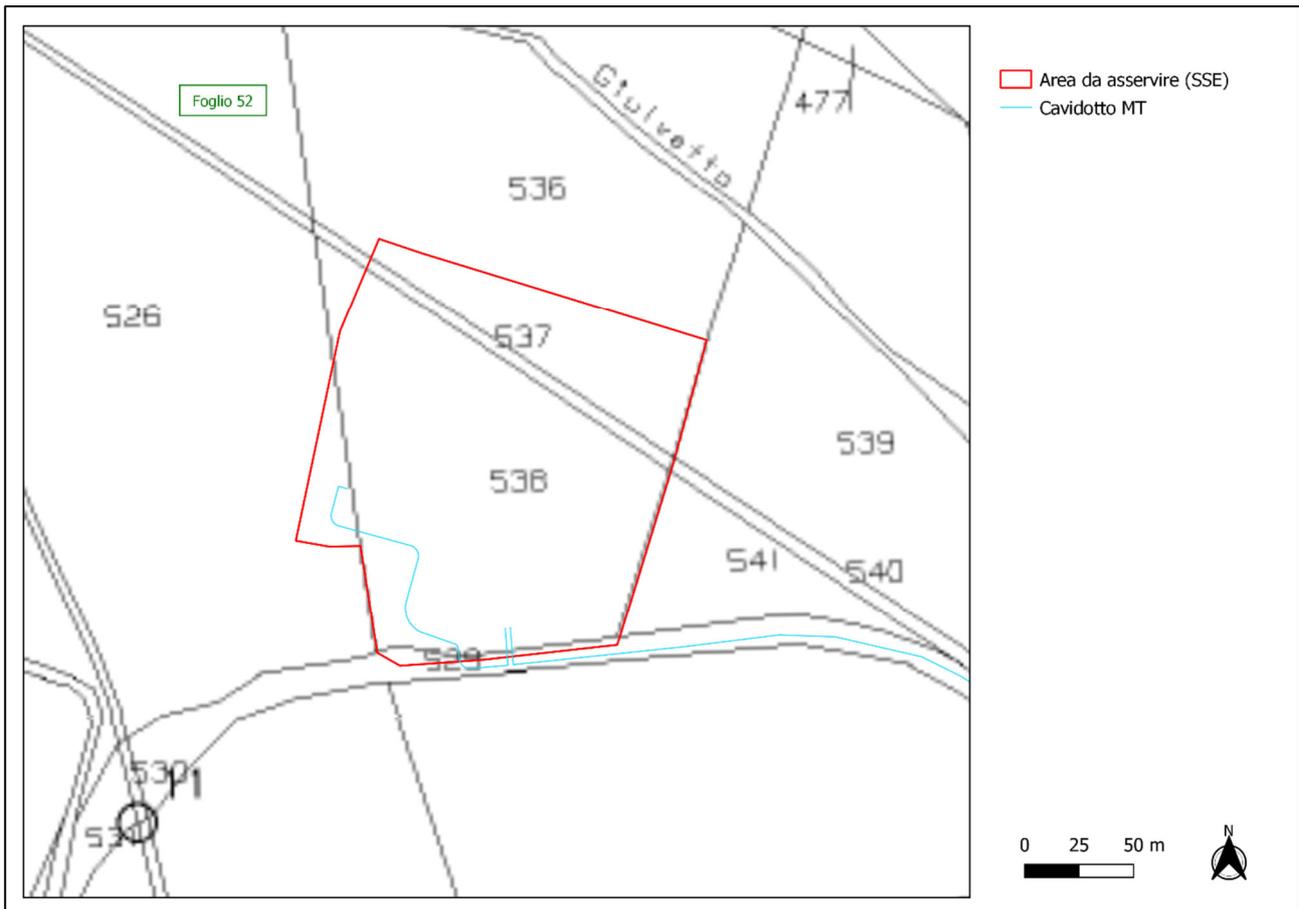


Figura 3.1 – Inquadramento su base cartografica catastale delle particelle da sottoporre a esproprio nell’area della Stazione Elettrica

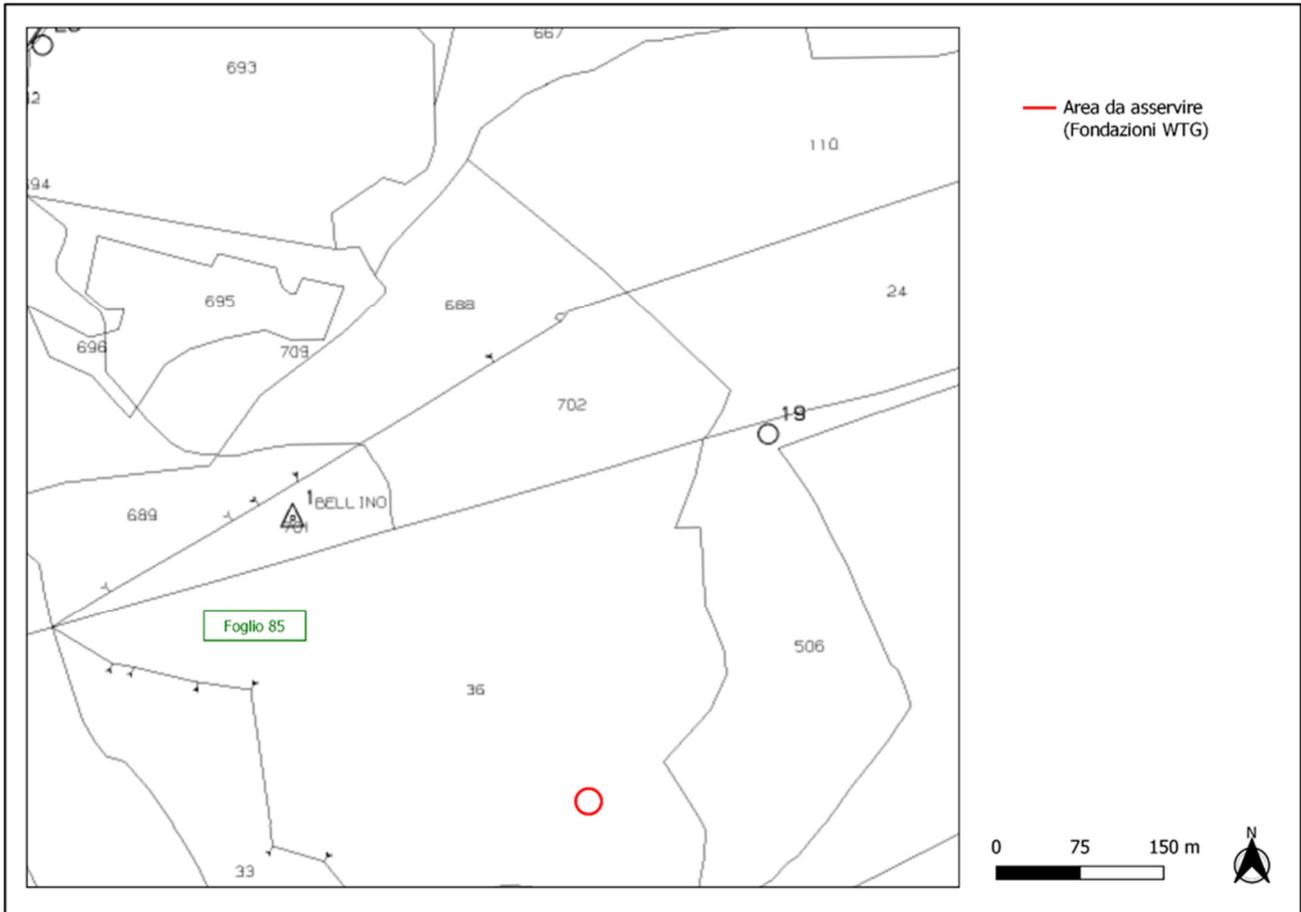


Figura 3.2 - Inquadramento su base cartografica catastale delle particelle da sottoporre a esproprio per fondazione WTG 4

Comuni:	<b>Catanzaro e Simeri Crichi</b>	Provincia:	<b>Catanzaro</b>
Denominazione: <b>Bellino</b>			

### 3.2 DIRITTO DI SERVITÙ

Tabella 3.2 - Particelle da sottoporre a Diritto di Servitù

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Uso	Proprietario	Area visura (Ha)	Area da asservire (Ha)
Catanzaro	76	35	Incolto produttivo	Cavidotto MT	MANNELLA LUIGI con sede in CATANZARO (CZ)	5,61	0,020
Catanzaro	76	279	Incolto produttivo	Cavidotto MT	COMMISSARIO DELEGATO PER L'EMERGENZA AMBIENTALE NEL TERRITORIO DELLA REGIONE CALABRIA con sede in CATANZARO (CZ)	0,59	0,002
Catanzaro	85	506	Seminativo	Sorvolo	BORRELLO FABIO nato a CATANZARO (CZ) il 01/03/1985	5,614	0.011
Catanzaro	85	36	Seminativo	Sorvolo, strada, cavidotto	BORRELLO FABIO nato a CATANZARO (CZ) il 01/03/1985 - MAZZA MICHELINA nata a CATANZARO (CZ) il 13/07/1950	15,96	2.412

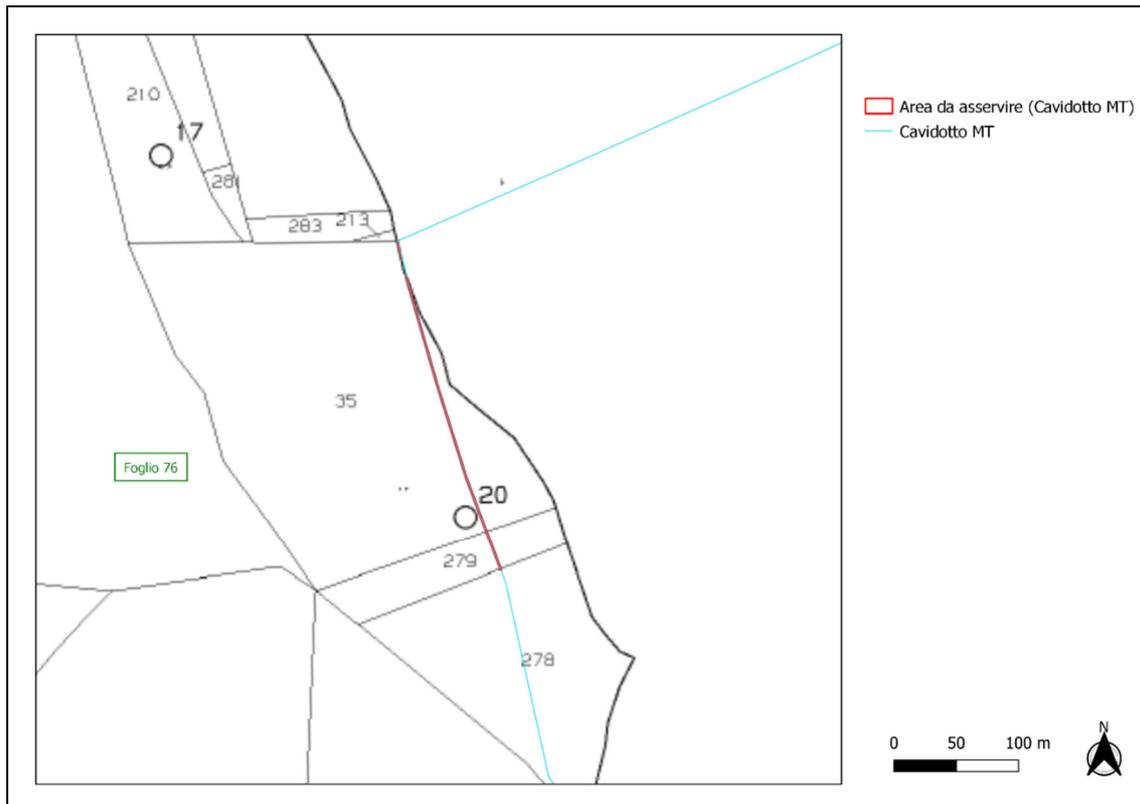


Figura 3.3 - Inquadramento su base cartografica catastale delle particelle da sottoporre a Diritto di Servitù per il passaggio del cavidotto

Comuni:	<b>Catanzaro e Simeri Crichi</b>	Provincia:	<b>Catanzaro</b>
Denominazione: <b>Bellino</b>			

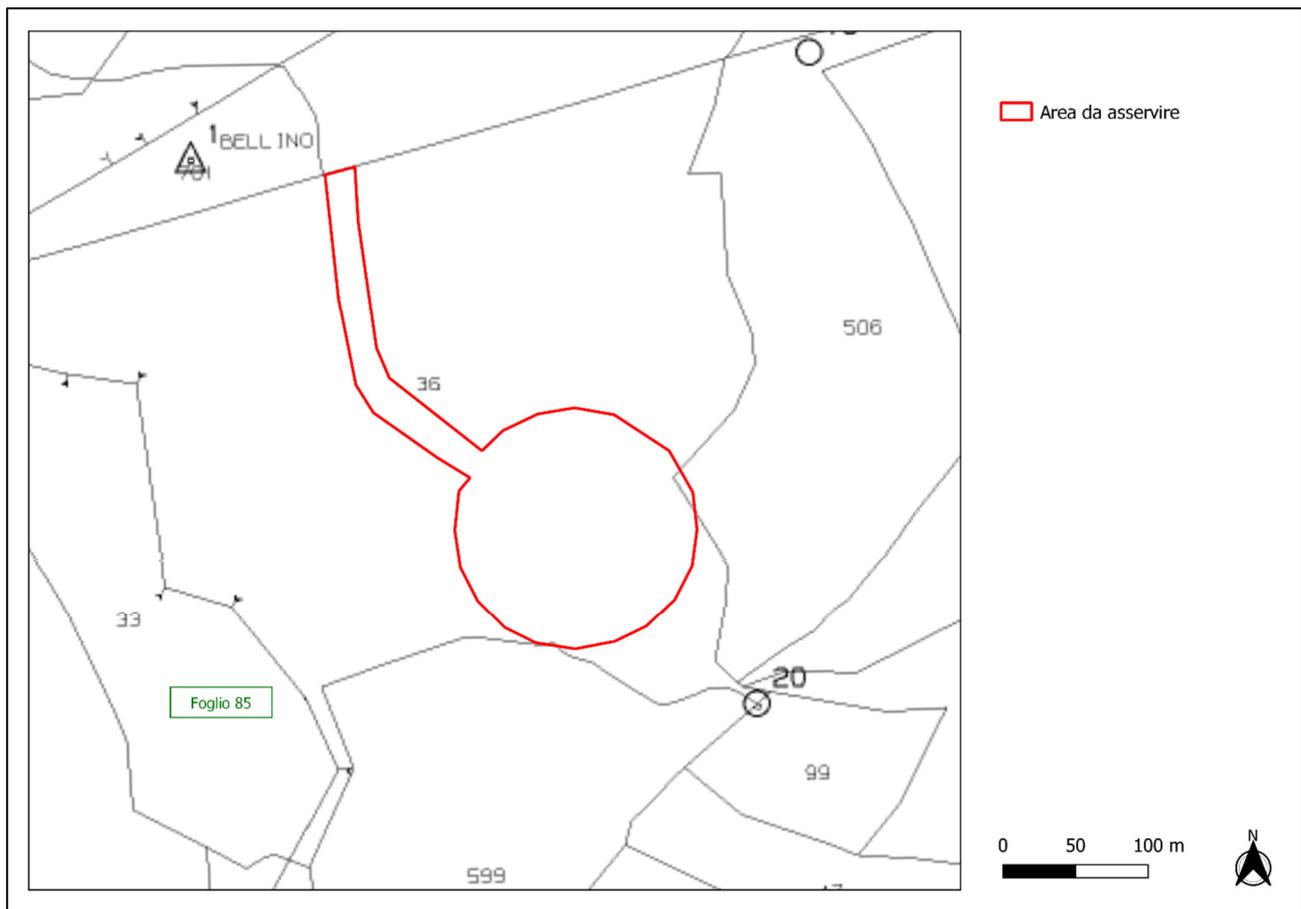


Figura 3.4 - Inquadramento su base cartografica catastale delle particelle da sottoporre a Diritto di Servitù per il passaggio del cavidotto, strade e sorvolo

### 3.3 OCCUPAZIONE TEMPORANEA

Tabella 3.3 - Particelle da sottoporre a Occupazione Temporanea

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Diritto / Uso	Proprietario	Area visura (Ha)	Area da asservire (Ha)
Catanzaro	85	36	Seminativo	Occupazione Temporanea / Piazzola WTG 4	BORRELLO FABIO nato a CATANZARO (CZ) il 01/03/1985 - MAZZA MICHELINA nata a CATANZARO (CZ) il 13/07/1950	15,96	0.195

Comuni:	<b>Catanzaro e Simeri Crichi</b>	Provincia:	<b>Catanzaro</b>
Denominazione: <b>Bellino</b>			

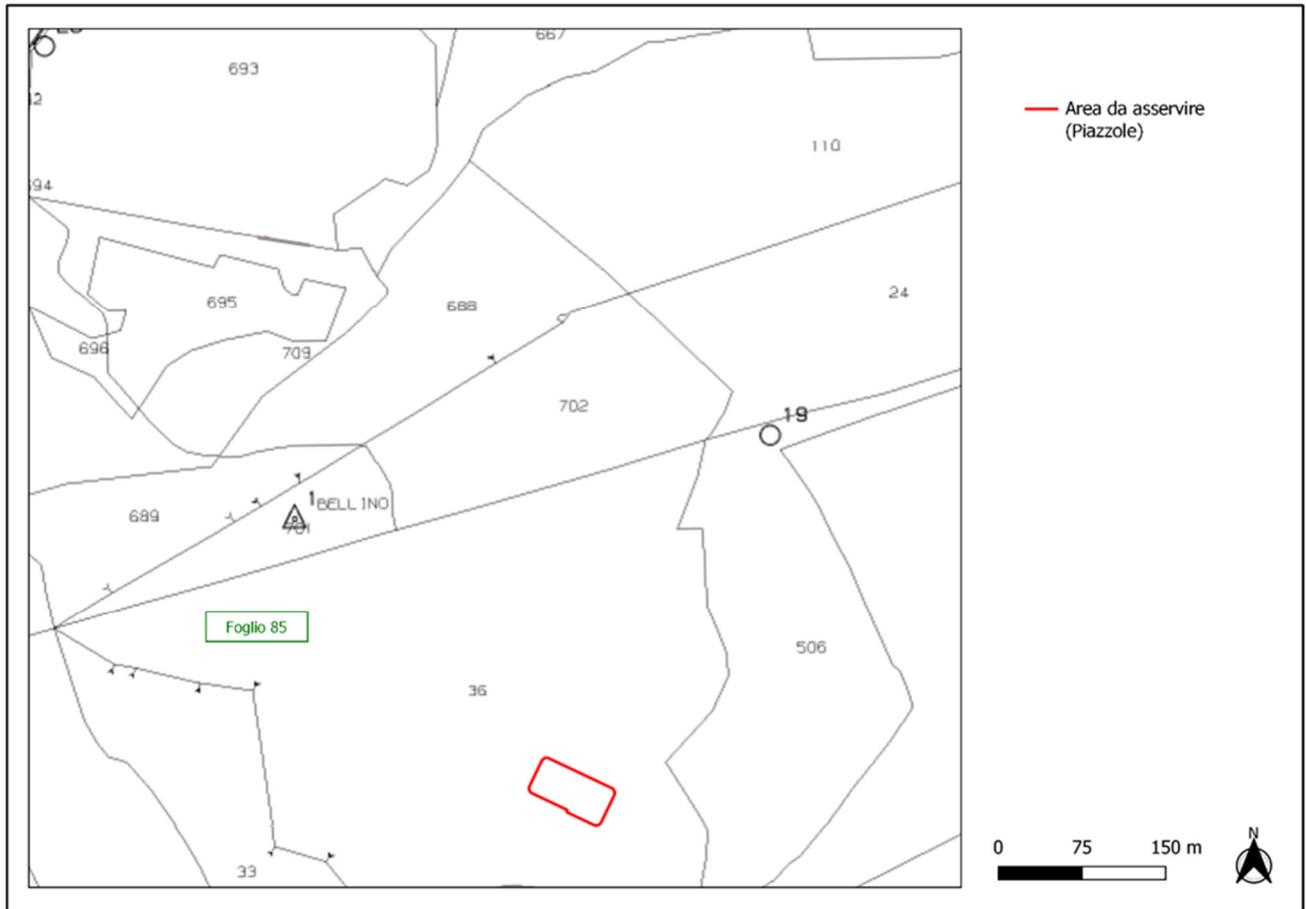


Figura 3.5 - Inquadramento su base cartografica catastale della particella da sottoporre a Occupazione Temporanea per la costruzione della piazzola

Comuni:	<b>Catanzaro e Simeri Crichi</b>	Provincia:	<b>Catanzaro</b>
Denominazione: <b>Bellino</b>			

## 4 CALCOLO DELLE INDENNITÀ DI ESPROPRIO

### 4.1 METODI

#### 4.1.1 TERRENI AGRICOLI

Attraverso una ricerca di mercato effettuata sul territorio che si è avvalsa dell'ausilio di una serie di "interviste" a proprietari, acquirenti, venditori di terreni agricoli del luogo in esame, agenzie immobiliari e interpolazione con i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si è giunti all'individuazione dal punto di vista commerciale delle zone identificate per il Comune interessato dal parco.

Il metodo di stima applicato tiene conto della tipologia di coltura della particella, della sua superficie in ettari e del valore di mercato dei terreni agricoli ricadenti nella zona in esame avvalendosi della interpolazione tra i prezzi dei terreni ricavati tramite verifiche effettuate con tecnici comunali, con privati cittadini che ultimamente hanno provveduto alla vendita di terreni di loro proprietà, con agenzie immobiliari del luogo e confrontandoli con i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Come mostrato nella seguente figura, le particelle oggetto di valutazione rientrano nel Comune di Catanzaro, dunque, nella regione agraria n. 8, e come verificato da visura catastale rientrano nelle categorie *Incolto produttivo e seminativo*.

COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI - CATANZARO											
Quadro d'insieme dei valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole Regioni agrarie della Prov. di Catanzaro											
(Legge 22/10/71, n.865 art.16, modificata dalla L. 28/01/1977, n.10, art.14) ANNI: 2014-2015-2016-2017-2018-2019											
Regione Agraria	n. 1	n. 2	n. 3	n. 4	n. 5	n. 6	n. 7	n. 8	n. 9	n. 10	n. 11
Tipo di coltura											
seminativo	€ 6.989,00	€ 5.444,00	€ 5.510,00	€ 6.034,00	€ 6.518,00	€ 6.100,00	€ 8.848,00	€ 8.848,00	€ 7.347,00	€ 7.215,00	€ 10.235,00
seminativo arb.	€ 11.536,00	€ 11.218,00	€ 10.432,00	€ 8.330,00	€ 11.407,00	€ 11.960,00	€ 11.414,00	€ 12.003,00	€ 11.675,00	€ 10.580,00	€ 12.595,00
seminativo irriguo	€ 13.273,00	€ 10.432,00	€ 9.708,00	€ 8.657,00	€ 13.776,00	€ 13.776,00	€ 14.235,00	€ 14.694,00	€ 14.234,00	€ 13.119,00	€ 20.467,00
seminativo irr.arb.	€ 14.300,00	€ 15.678,00	€ 10.038,00	€ 8.657,00	€ 15.869,00	€ 16.662,00	€ 15.518,00	€ 18.631,00	€ 20.993,00	€ 15.549,00	€ 20.140,00
orto irriguo	€ -	€ -	€ 15.942,00	€ -	€ 34.575,00	€ 36.258,00	€ 39.310,00	€ 31.291,00	€ 34.112,00	€ 35.771,00	€ 43.100,00
agrumeto	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 45.788,00	€ 34.112,00	€ 60.788,00	€ 51.895,00	€ 53.138,00	€ 50.973,00	€ 64.684,00
frutteto	€ 16.391,00	€ 14.696,00	€ 12.434,00	€ 11.305,00	€ 18.207,00	€ 14.563,00	€ 19.363,00	€ 22.239,00	€ 18.086,00	€ 24.862,00	€ 30.243,00
vigneto	€ 18.915,00	€ 17.779,00	€ 18.237,00	€ 14.496,00	€ 18.350,00	€ 17.779,00	€ 39.888,00	€ 20.336,00	€ 22.108,00	€ 19.352,00	€ 40.015,00
uliveto	€ 16.352,00	€ 19.220,00	€ 18.237,00	€ 14.301,00	€ 22.458,00	€ 17.779,00	€ 29.628,00	€ 24.566,00	€ 23.158,00	€ 21.845,00	€ 29.980,00
ficheto	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 9.209,00	€ 9.656,00	€ 9.298,00	€ 9.750,00	€ 10.222,00	€ 10.719,00	€ 13.187,00
nocciolato	€ -	€ -	€ -	€ 34.704,00	€ -	€ 35.294,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
castagneto	€ 8.079,00	€ 8.296,00	€ 7.808,00	€ 5.969,00	€ 8.218,00	€ 8.625,00	€ 6.476,00	€ 8.657,00	€ 9.079,00	€ 8.560,00	€ 5.249,00
querceto	€ 5.963,00	€ 5.249,00	€ 5.249,00	€ 4.132,00	€ 7.155,00	€ 4.787,00	€ 5.515,00	€ 6.903,00	€ 5.575,00	€ 5.249,00	€ 5.249,00
canneto	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 13.817,00	€ 14.487,00	€ -	€ 7.414,00	€ 10.250,00	€ 10.749,00	€ 17.056,00
pascolo	€ 3.023,00	€ 3.467,00	€ 2.864,00	€ 2.864,00	€ 2.851,00	€ 2.639,00	€ 2.580,00	€ 3.395,00	€ 2.864,00	€ 3.006,00	€ 5.580,00
pascolo arborato	€ 4.423,00	€ 4.752,00	€ 3.694,00	€ 3.395,00	€ 4.807,00	€ 3.996,00	€ 6.045,00	€ 4.752,00	€ 7.016,00	€ 4.752,00	€ 6.034,00
pascolo cespugliato	€ 2.211,00	€ 2.714,00	€ 2.336,00	€ 1.807,00	€ 2.200,00	€ 1.962,00	€ 1.918,00	€ 2.639,00	€ 2.864,00	€ 2.414,00	€ 3.998,00
incolto produttivo	€ 1.473,00	€ 1.652,00	€ 1.577,00	€ 1.513,00	€ 1.620,00	€ 1.502,00	€ 1.502,00	€ 1.502,00	€ 1.577,00	€ 1.502,00	€ 1.499,00
bosco alto fusto	€ 8.784,00	€ 9.206,00	€ 7.480,00	€ 11.675,00	€ -	€ 9.970,00	€ 8.056,00	€ 6.231,00	€ 6.533,00	€ 8.056,00	€ 8.116,00
bosco ceduo	€ 5.706,00	€ 5.178,00	€ 5.178,00	€ 6.363,00	€ 4.038,00	€ 6.904,00	€ 4.371,00	€ 3.452,00	€ 3.737,00	€ 5.754,00	€ 3.737,00
orto irr.per colt.in serre	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 47.233,00	€ 47.303,00	€ 40.531,00	€ 47.233,00
orto irr.arborato	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 38.312,00	€ -	€ -
orto irr.per colt.vivast.	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
vigneto a tendone	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 90.376,00	€ -	€ -	€ 90.376,00
mandorieto	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 18.729,00	€ -	€ -
ficodindieto	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 7.675,00	€ 6.979,00
actinidieto	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 52.937,00	€ -	€ -	€ -	€ 52.937,00	€ 52.937,00	€ 52.937,00

Figura 4.1 - Valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura dei terreni compresi nelle regioni agrarie della Provincia di Catanzaro. Fonte: Verbale n. 4 del 07 febbraio 2020 della Commissione Provinciale Espropri Catanzaro

Comuni:	<b>Catanzaro e Simeri Crichi</b>	Provincia:	<b>Catanzaro</b>
Denominazione: <b>Bellino</b>			

L'indennità di esproprio da riconoscere è stata calcolata come prodotto tra la superficie da occupare e il valore venale (di mercato) della tipologia colturale del terreno.

Nel caso di espropriazione parziale del bene, ai sensi dell'art.33 del D.P.R. 08/06/2001 n° 327, il valore della parte espropriata è stato determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore della parte residua di terreno in funzione del rapporto tra la superficie occupata e la superficie complessiva. In tale condizione, qualora la particella interessata presenti una sola tipologia di coltura, la formula da utilizzare per il calcolo dell'indennità d'esproprio è la seguente:

$$I_e = S_e \times V_m + \frac{S_e}{S_c} \times V_m \times (S_c - S_e)$$

qualora invece la particella presenti più di una coltura, si distinguono due casi:

- Se  $S_e \leq S_c$ , la superficie da espropriare è minore della superficie complessiva di maggior pregio. In tale caso la formula applicata sarà uguale alla precedente ossia

$$I_e = S_e \times V_m + \frac{S_e}{S_c} \times V_m \times (S_c - S_e)$$

- Se  $S_e > S_c$ , la superficie da espropriare è maggiore della superficie complessiva di maggior pregio. In tale caso la formula applicata sarà la seguente:

$$I_e = S_e \times V_m + (S_c - S_e) \times V_{m'} + \frac{S_e - S_c}{S_{c'}} \times V_{m'} \times (S_{c'} - (S_e - S_c))$$

In tutti i suddetti casi:

- $I_e$  è l'indennità d'esproprio o di servitù o Occupazione Temporanea da riconoscere;
- $S_e$  è la superficie da espropriare o necessaria come servitù;
- $S_c$  è la superficie complessiva del bene per la coltura di maggior pregio;
- $S_{c'}$  è la superficie complessiva del bene per la coltura di pregio inferiore;
- $V_m$  è il valore di mercato unitario del bene in relazione alla coltura di maggior pregio;
- $V_{m'}$  è il valore di mercato unitario del bene in relazione alla coltura di pregio inferiore.

Si precisa che la suddetta metodologia di calcolo è valida sia per l'esproprio definitivo, sia per Servitù e Occupazione Temporanea; qualora la particella interessata risulti suddivisa per più proprietari, l'indennità calcolata andrà suddivisa in funzioni dei diritti

catastalmente accertati. Per il presente piano, le particelle in oggetto sono caratterizzate da una singola coltura.

#### 4.1.2 AREE EDIFICABILI

La determinazione dell'indennità da corrispondere per le superficie espropriate relative alle aree edificabili, fino alla sentenza n. 348 del 22 ottobre 2007 – con la quale la Corte Costituzionale ha dichiarato incostituzionali l'art. 5 bis della Legge 359/1992 e conseguentemente i commi 1 e 2 dell'art. 37 del DPR 327/2001 – era caratterizzata da un sistema di calcolo dell'indennità prevalentemente slegata dai valori venali dei beni espropriati ed ancorata ad un procedimento che diluiva enormemente l'indennità da corrispondere per la superficie ablata.

Con la sentenza n. 348 del 22 ottobre 2007 la Corte Costituzionale ha riportato l'indennità di esproprio per le aree edificabili al valore venale del bene escludendo qualsiasi altro fattore di riduzione.

L'art. 37 del T.U. al primo comma riporta: *"L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico sociale, l'indennità è ridotta del venticinque per cento"*.

In tal senso il comune di Catanzaro, con Delibera 701 del 7 Dicembre 2009 *"Determinazione valore venale in comune commercio aree edificabili ai fini dell'ICI relativo agli anni 2004 e 2009"* ha deliberato che il valore venale nell'Ambito Territoriale 6 (in cui ricade il foglio di mappa 52) relativamente ad area inquadrata urbanisticamente come G4 è pari a **€/mq 46,12**.

4 AMBITO TERRITORIALE 6

(Fogli catastali: 4, 15, 22, 23, 37, 52, 71, 72, 75, 76, 80, 84 e 85)

Z.T.O. P.R.G.	I. di F. Mc/mq	I. di F. Mq	L.M. Mq.	S.L. Costr. Mq.	Valore O.M.I.	I.M.T.	(1 + r * n2)	(1 + r * n5)	V.V.I. : € al mq. anno 2009	Ⓢ V.V.I. : € al mq. anno 2004
B1	0,80	0,27	500	133,00	550	0,20	1,04		28,13	23,41
B2	0,60	0,20	1.500	300,00	550	0,20	1,04		21,15	17,60
B3 Ⓢ									35,00	29,12
B5 Ⓢ	0,60	0,20		0,20	550	0,20	1,04		21,15	17,60
	0,40	0,13	1.500	200,00	550	0,20		1,10	13,33	11,09
C1	0,60	0,20		0,20	550	0,20		1,10	20,00	16,64
C2	0,60	0,20		0,20	550	0,20		1,10	20,00	16,64
D1 Ⓢ		0,48	2.000	960,00	470	0,20	1,04		43,38	36,10
D2 Ⓢ		0,24	2.000	480,00	470	0,20		1,10	20,51	17,06
F1									6	5,38
F2									8	7,02
F3									7	6,09
G1 Ⓢ Ⓢ	0,60	0,16	40.000	6.400,00	761	0,20		1,10	22,14	18,42
G2 Ⓢ Ⓢ	0,50	0,13	5.000	666,67	761	0,20	1,04		19,51	16,23
G3 Ⓢ Ⓢ	0,32	0,09	10.000	3.200,00	761	0,20	1,04		46,83	38,96
G4	1,00	0,33	40.000	13.333,33	761	0,20		1,10	46,12	38,37
G5 Ⓢ Ⓢ	0,15	0,04	5.000	200,00	761	0,20		1,10	5,53	4,60

LEGENDA:

$$V.V.I. = [(S_{costr} * V.o.m.i. * 20\%) / (1 + r * n)] / L.M.$$

Z.T.O. = Zona Territoriale Omogenea.

I. di F. mc/mq = Indice di Fabbricabilità stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Vigente P.R.G.

I. di F. mq = Valori derivanti dal rapporto tra il volume e l'altezza di un piano di fabbricato, considerata di mt. 3.

L. M. = Lotto Minimo stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.

S.L. Costr. = Superficie Lorda Costruibile derivante dall'I. di F. in mq. per L. M.

Valore O.M.I. = Valore Osservatorio Mercato Immobiliare sui fabbricati,

I.M.T. = Incidenza Media Terreno sul valore del fabbricato.

(1 + r \* n2) = il valore deriva dal prodotto tra il tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine (r) e anni 2 (nei casi in cui è possibile edificare l'area direttamente con il Permesso di Costruire).

(1 + r \* n5) = il valore deriva dal prodotto tra il tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine (r) e anni 5 (nei casi in cui l'edificazione è possibile dopo l'approvazione dei Piani Attuativi).

V.V.I.: € al mq. = Valore Venale del terreno ai fini ICI.

N.B. = vedi Nota Ⓢ valida solo per l'Ambito Territoriale 6



Figura 4.2 - Estratto della Delibera 701 del 7 dicembre 2009 "Determinazione valore venale in comune commercio aree edificabili ai fini dell'ICI relativo agli anni 2004 e 2009" per l'Ambito Territoriale 6

	Tipo: Documentazione di Progetto		
	Titolo: <b>Piano Particellare di Esproprio</b>		
	Rev. 00 – Marzo 2023		Pag. 21

#### 4.2 STIMA INDENNITÀ PER ESPROPRIO DEFINITIVO

Si riporta nella seguente tabella l'elenco delle particelle oggetto di esproprio con indicazione dell'indennità stimata per singola particella.

Per quanto sopra, il valore di mercato considerato per l'area in esame si attesta a **461.200,00 Euro/Ha.**

Rispetto alle aree ricadenti in Zona agricola sono stati assunti i seguenti valori: *Seminativo* (valore **8.848,00/ha**).

Per l'area da espropriare è stata dunque stimata un'indennità totale pari a **1.197.891,39 euro**.

Comuni:	<b>Catanzaro e Simeri Crichi</b>	Provincia:	<b>Catanzaro</b>
Denominazione: <b>Bellino</b>			



Tipo: Documentazione di Progetto

Titolo: **Piano Particellare di Esproprio**

Rev. 00 – Marzo 2023

Pag. 22

Tabella 4.1 - Elenco particelle esproprio

Comune	Foglio	Particella	Qualità / Destinazione Urbanistica	Proprietario	Area visura (Ha)	Area da asservire (Ha)	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)	Valore Venale (€/Ha)	Indennità (€)
Catanzaro	52	538	Seminativo / Z.T.O. G4	ISTITUTO STELLA ONLUS con sede in CATANZARO (CZ)	1,87	1,813	48,29	19,32	461.200,00	836.155,6
Catanzaro	52	526	Seminativo / Z.T.O. G4	COMUNE DI CATANZARO con sede in CATANZARO (CZ)	4,98	0,128	128,65	51,46	461.200,00	59.033,6
Catanzaro	52	529	Seminativo / Z.T.O. G4	ISTITUTO EDUCATIVO ASSISTENZIALE FEMMINILE DELLA STELLA con sede in CATANZARO (CZ)	0,66	0,039	17,09	6,84	461.200,00	17.986,8
Catanzaro	52	537	Seminativo / Z.T.O. G4	AGENZIA PER LA PROMOZIONE PER LO SVILUPPO DEL MEZZOGIORNO con sede in CATANZARO (CZ)	0,8	0,1	2,07	0,83	461.200,00	46.120,0
Catanzaro	52	536	Seminativo / Z.T.O. G4	ISTITUTO STELLA ONLUS con sede in CATANZARO (CZ)	2,31	0,515	59,86	23,94	461.200,00	237.518,0
Catanzaro	85	36	Seminativo / Zona E2	BORRELLO FABIO nato a CATANZARO (CZ) il 01/03/1985 - MAZZA MICHELINA nata a CATANZARO (CZ) il 13/07/1950	15,96	0,061	257,41	114,97	8.848,00	1.077,39

Comuni: **Catanzaro e Simeri Crichi** Provincia: **Catanzaro**Denominazione: **Bellino**

	Tipo: Documentazione di Progetto		
	Titolo: <b>Piano Particellare di Esproprio</b>		
	Rev. 00 – Marzo 2023		Pag. 23

#### 4.3 STIMA INDENNITÀ PER DIRITTO DI SERVITÙ

Si riporta nella seguente tabella l'elenco delle particelle oggetto di Diritto di Servitù con indicazione dell'indennità stimata per singola particella.

Per l'area considerata è stata stimata un'indennità totale pari a **39.717,9 euro**.

Comuni:	<b>Catanzaro e Simeri Crichi</b>	Provincia:	<b>Catanzaro</b>
Denominazione: <b>Bellino</b>			



Tipo: Documentazione di Progetto

Titolo: **Piano Particellare di Esproprio**

Rev. 00 – Marzo 2023

Pag. 24

Tabella 4.2 - Particelle considerate per il Diritto di Servitù

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Proprietario	Area visura (Ha)	Area da asservire (Ha)	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)	Valore Venale (€/Ha)	Indennità (€)
Catanzaro	76	35	Incolto produttivo	MANNELLA LUIGI con sede in CATANZARO (CZ)	5,61	0,02	5,80	2,90	1.502,00	59,97
Catanzaro	76	279	Incolto produttivo	COMMISSARIO DELEGATO PER L'EMERGENZA AMBIENTALE NEL TERRITORIO DELLA REGIONE CALABRIA con sede in CATANZARO (CZ)	0,59	0,002	0,62	0,31	1.502,00	5,99
Catanzaro	85	506	Seminativo	BORRELLO FABIO nato a CATANZARO (CZ) il 01/03/1985	5,614	0,011	116,72	49,47	8.848,00	194,46
Catanzaro	85	36	Seminativo	BORRELLO FABIO nato a CATANZARO (CZ) il 01/03/1985 - MAZZA MICHELINA nata a CATANZARO (CZ) il 13/07/1950	15,96	2,412	257,41	114,97	8.848,00	39.457,48

\*I valori medi sono ricavati dalla tabella dei valori agricoli medi della Provincia di Catanzaro, regione agraria n. 8 in cui ricade il Comune di Catanzaro; Incolto produttivo (valore 1.502,00) e Seminativo (valore 8.848,00/ha).

Comuni:	<b>Catanzaro e Simeri Crichi</b>	Provincia:	<b>Catanzaro</b>
Denominazione: <b>Bellino</b>			

	Tipo: Documentazione di Progetto		
	Titolo: <b>Piano Particellare di Esproprio</b>		
	Rev. 00 – Marzo 2023		Pag. 25

#### 4.4 STIMA INDENNITÀ PER OCCUPAZIONE TEMPORANEA

Si riporta nella seguente tabella l'elenco delle particelle oggetto di Occupazione temporanea con indicazione dell'indennità stimata per singola particella.

Per l'area considerata è stata stimata un'indennità totale pari a **3.429,63 euro**.

Comuni:	<b>Catanzaro e Simeri Crichi</b>	Provincia:	<b>Catanzaro</b>
Denominazione: <b>Bellino</b>			



Tipo: Documentazione di Progetto	
Titolo: <b>Piano Particellare di Esproprio</b>	
Rev. 00 – Marzo 2023	Pag. 26

Tabella 4.3 - Particelle considerate per l'Occupazione temporanea

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Proprietario	Area visura (Ha)	Area da asservire (Ha)	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)	Valore Venale (€/Ha)	Indennità (€)
Catanzaro	85	36	Seminativo	BORRELLO FABIO nato a CATANZARO (CZ) il 01/03/1985 - MAZZA MICHELINA nata a CATANZARO (CZ) il 13/07/1950	15,96	0,195	257,41	114,97	8.848,00	3.429,63

Comuni: <b>Catanzaro e Simeri Crichi</b>	Provincia: <b>Catanzaro</b>
Denominazione: <b>Bellino</b>	