



Unione Europea  
Fondo Europeo di Sviluppo Regionale



Regione Puglia

## COMUNE DI SURBO

Provincia di LECCE

LAVORI PER IL POTENZIAMENTO DELLA FOGNATURA  
PLUVIALE CON ELIMINAZIONE DI POZZI ASSORBENTI  
NELL'ABITATO DI GIORGILORIO

II° LOTTO FUNZIONALE (AREA SUD)

P.O.R. PUGLIA 2014-2020 - ASSE VI - AZIONE 6.4 - SUB-AZIONE 6.4.D

CUP: I29B18000080001 - CIG: 99183880B5

## PROGETTO ESECUTIVO

|      |               |                 |
|------|---------------|-----------------|
|      |               |                 |
| 00   | Novembre 2023 | PRIMA EMISSIONE |
| REV. | DATA          | ATTIVITA'       |

Progettista :

Ing. MARCO BARBARA

via Lupiae 12 - Lecce (LE)



committente:

COMUNE DI SURBO

Via G. Codacci Pisanelli, 23  
73010 Surbo (LE)

R.U.P. Arch. VINCENZO PALADINI

titolo elaborato:

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

codice elaborato:

J

INDICE

|                |  |   |
|----------------|--|---|
| 1              | PREMESSA.....  | 2 |
| 2              | CRITERI DI STIMA E CALCOLO DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIO.....       | 3 |
| 2.1            | Criteri di stima .....   | 3 |
| 2.2            | Calcolo dell'indennità di esproprio .....                          | 4 |
| 2.3            | Calcolo soprassuolo .....  | 5 |
| 3              | ELENCO DELLE DITTE.....  | 7 |
| 4              | QUADRO ECONOMICO DI ESPROPRIO .....                                | 7 |
| ALLEGATI ..... |  | 8 |
|                | Stralcio catastale con indicazione delle aree da espropriare ..... | 8 |
|                | Visure catastali .....   | 9 |

## PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

### 1 PREMESSA

Il presente elaborato rappresenta il piano particellare delle aree da espropriare, redatto ai sensi dell'art. 31, del DPR 207/2010.

Le aree di progetto sono state sovrapposte ai singoli stralci di mappa catastale, individuando le particelle interessate dall'esproprio nonché le superfici di massima. La superficie totale da espropriare risulta pari a 3.327 mq.

Nell'area da espropriare esiste una recinzione in muratura alta circa 2,5 metri a confine con la particella 572 del foglio 22, mentre la particella 574 del foglio 22 è da espropriare nella sua totalità.

Nella Figura 1 vengono evidenziate la particella 574 e il confine tra la particella predetta e la particella 572 del foglio 22. Inoltre si specifica che le particelle 573 e 575 del foglio 22 risultano essere del Comune di Surbo e destinate a viabilità.

Si allegano:

- n. 1 stralci catastali con indicazione delle aree da espropriare;
- visure catastali delle ditte interessate dall'esproprio.

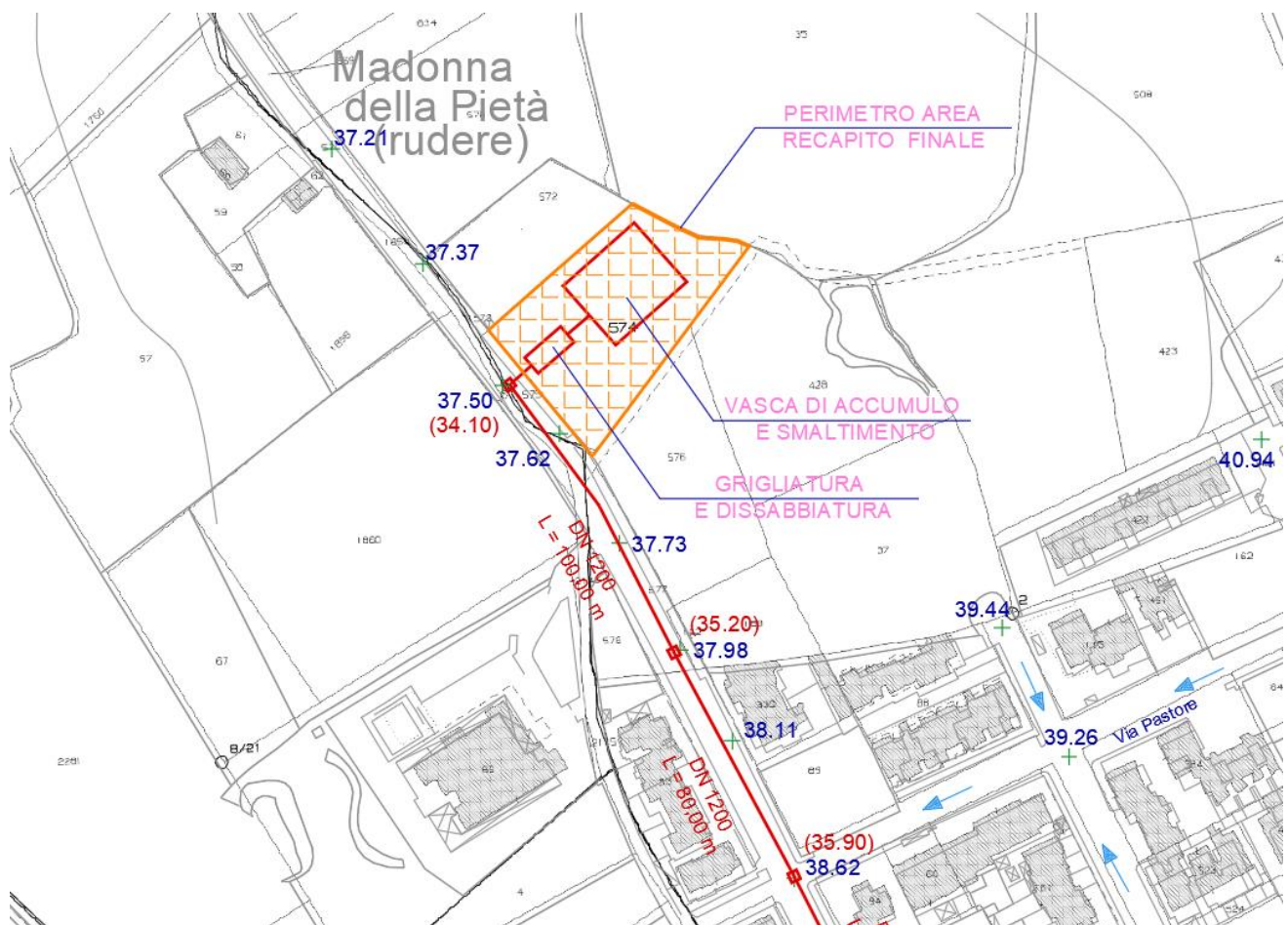


Figura 1 – Progetto su base catastale e aerofotogrammetria - Comune di Surbo

## 2 CRITERI DI STIMA E CALCOLO DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIO

Lo strumento urbanistico in vigore nel Comune di Lizzano è il PRG quindi valgono le NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE REDATTO AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 31 MAGGIO 1980 N. 56. Le Norme Tecniche di Attuazione sono state rielaborate ai fini dell'adeguamento del PRG a quanto disposto dal Consiglio Comunale con delibera n. 43 del 3 luglio 2002, con la quale il C.C. ha recepito le prescrizioni e modifiche specificate nella Relazione-Parere del C.U.R. ristretto di cui alla D.G.R. n. 566 del 14 aprile 2002.

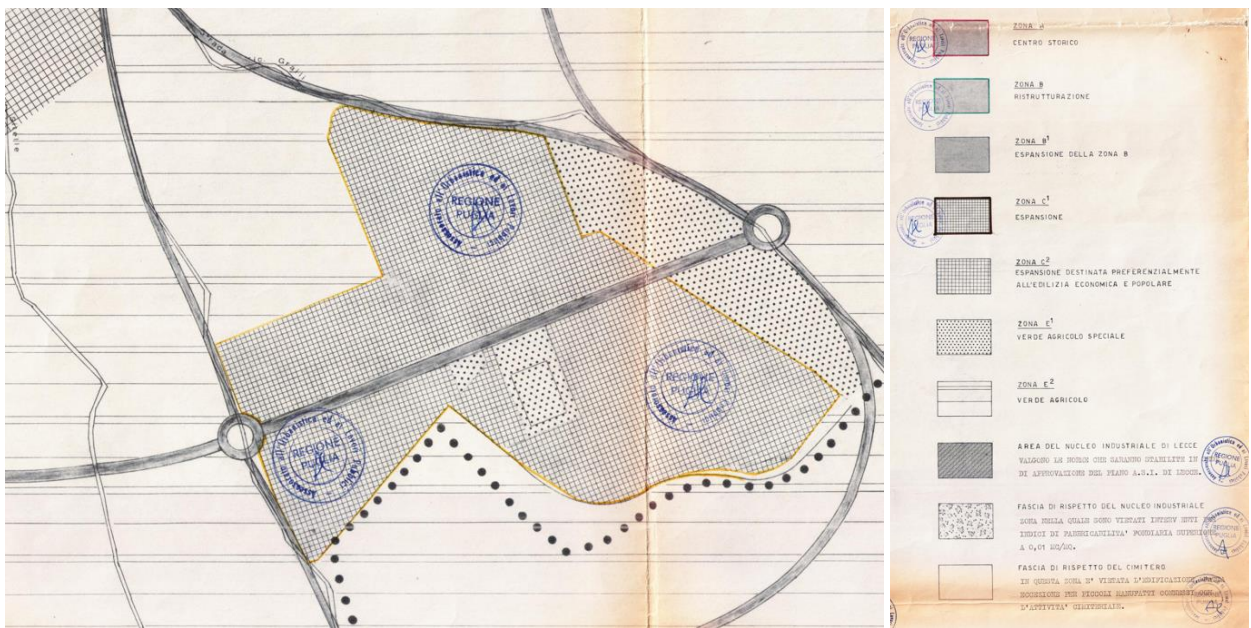


Figura 2 – Stralcio Pdf - Comune di Surbo

L'area ricade in zona agricola.

### 2.1 Criteri di stima

Prima di procedere al calcolo dell'indennità di esproprio si richiama una sentenza del 2011 da parte della Corte Costituzionale. A seguito della Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011 (pubblicata sulla G.U. prima serie speciale n. 26 del 15 giugno 2011), sono stati dichiarati incostituzionali i commi 2 e 3 dell'articolo 40 del D.P.R. n. 327/2001 ove si prevedeva che i criteri di calcolo dell'indennità di esproprio fossero ancorati ai valori agricoli medi (VAM), riagganciando, perciò, il valore del terreno espropriato al valore venale del terreno; eccezion fatta per l'indennità aggiuntiva (art 40 comma 4 del T.U.: "Al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale spetta un'indennità aggiuntiva, determinata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata.") che rimane legata al VAM.

A seguito di ciò, l'indennità di base per gli espropri da riconoscere alle ditte interessate è stata, pertanto, valutata in base al valore di mercato del terreno agricolo soggetto a procedura di esproprio (criterio del Valore Reale), ai sensi dell'art. 40 comma 1 del DPR 327/2001 così come modificato dal D.Lgs. 302/2002 e in accordo con la sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 2011 che ha dichiarato: "Nel caso di esproprio di un'area non edificabile, l'indennità definitiva è 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." (art. 40 comma 1)

Inoltre, per il calcolo seguente, nel caso di aree non edificabili, si è tenuto conto dell'indennità aggiuntiva per area coltivata direttamente dal proprietario, il cui importo viene maggiorato del 200% (art.45 comma 2 lett. d), indennità per occupazione d'urgenza per 1 anno (art. 22 bis comma 5) e dei danni di soprassuolo per manufatti, frutti pendenti, ecc. che vengono causati alle aree agricole oggetto di esproprio.

Gli elementi presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato sono le: "caratteristiche intrinseche" cioè, l'ubicazione dei terreni, le caratteristiche della zona, l'accesso alle principali vie di comunicazione, configurazione planimetrica, larghezza della strada che fronteggia l'area, lunghezza del lotto sul fronte stradale, grado di fertilità, presenza di acqua, ecc., mentre per le "caratteristiche estrinseche" si fa riferimento alle condizioni del mercato locale, appetibilità della zona e caratteristiche ambientali, vincoli, caratteristiche ubicazionali, che concorrono nella formazione di tale valore.

Per quanto interessa la presente valutazione si è tenuto conto del tipo di terreno e della relativa consistenza.

## 2.2 Calcolo dell'indennità di esproprio

Il calcolo dell'indennità segue quanto fatto di recente dal Comune di Surbo in altre zone analoghe dove è stato dato un volere di " 10 a mq. Pertanto tale valore sarà il valore di mercato della zona.

Per quanto concerne l'indennità aggiuntiva spettante al coltivatore diretto, il calcolo è stato effettuato sulla base dei valori agricoli medi (VAM) riportati sul sito dell'Agenzia delle Entrate aggiornati in data 13/04/2016, annualità 2015 (<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/banche-dati/valori-agricoli-medi/valori-agricoli-medi-puglia>). I valori riportati sono espressi in euro per ettaro per ogni tipo di coltura praticata (Tabella 1).



Ufficio del territorio di LECCE

Data: 13/04/2016

Ora: 9.11.26

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2015

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

n. del

Pubblicazione sul BUR

n. del

| <div>REGIONE AGRARIA N°: 1</div> <div>PIANURA DI COPERTINO</div> <div>Comuni di: ARNESANO, CAMPI SALENTINA, CARMIANO, COPERTINO, GUAGNANO, LEVERANO, MONTERONI DI LECCE, NOVOLI, SALICE SALENTINO, SAN PIETRO IN LAMA, VEGLIE</div> |                           |           |                        |                         | <div>REGIONE AGRARIA N°: 2</div> <div>PIANURA DI LECCE</div> <div>Comuni di: LECCE, CALIMERA, CANNOLE, CARPIGNANO SALENTINO, CASTRI DI LECCE, CAVALLINO, LIZZANELLO, MELENDUGNO, SQUINZANO, SURBO, TREPZZI, VERNOLE</div> |           |                        |                         |  |
|---|---------------------------|-----------|------------------------|-------------------------|---|-----------|------------------------|-------------------------|--|
| COLTURA   | Valore Agricolo (Euro/Ha) | Sup. > 5% | Coltura più redditizia | Informazioni aggiuntive | Valore Agricolo (Euro/Ha)   | Sup. > 5% | Coltura più redditizia | Informazioni aggiuntive |  |
| ULIVETO   | 17000,00                  | SI        | SI                     |                         | 16600,00  | SI        | SI                     |                         |  |
| VIGNETO   | 19200,00                  |           |                        |                         | 16100,00  |           |                        |                         |  |
| VIGNETO INTELAIATO  | 24900,00                  |           |                        |                         | 21800,00  |           |                        |                         |  |

Tabella 1 - Valori Agricoli Medi della provincia

Inoltre, dai sopralluoghi effettuati, non sono state rilevate aree intercluse a seguito della procedura di espropriazione.

In definitiva, le indennità di esproprio sono state calcolate come segue:

- a) **Indennità di base = Superficie da espropriare - Prezzo reale unitario**

- b) **Cessione volontaria (coltivatore diretto) = 2 · Superficie da espropriare · VAM**
- c) **Occupazione d'urgenza per 1 anno =  $\left(\frac{1}{12}\right)$  · Superficie da espropriare · VAM**
- d) **Indennità per registrazione, trascrizioni, ecc. = 15% di a) + b) + c)**
- e) **Indennità dei danni** = si confermano le indennità del Progetto Definitivo

Si è rilevato che nessun proprietario è coltivatore diretto

### 2.3 Calcolo soprassuolo

Si specifica che il valore del soprassuolo è compreso nei precedenti valori.

Per le proprietà dei Siculella (particella 574 del foglio 22) è il seguente.

| Vegetazione arborea   |       |        |          |
|---|-------|--------|----------|
| Tipo  | n.    | " cad. | " Totale |
| Ulivastro diametro 20 cm alto 2,5m  | 2     | 50,00  | 100,00   |
| Fico alto 2 metri   | 2     | 200,00 | 300,00   |
| Totale Vegetazione arborea  |       |        | 400,00   |
| Opere e manufatti stabili   |       |        |          |
| Tipo  | mc    | " mc   | " Totale |
| Muretto a secco di confine, danneggiato, lungo 120 m alto 1,00 m circa con base di 100 cm e soglia di 70 cm circa in comune per un volume totale di 102,00 mc | 51,00 | 186,41 | 9.506,91 |
| Totale Opere e manufatti stabili  |       |        | 9.506,91 |
| Totale valore soprassuolo proprietà Siculella   |       |        | 9.906,91 |

Il valore delle piante è stato calcolato tenendo conto della bellezza, vigoria, condizioni fitosanitarie e relazione col contesto dell'albero e che gli alberi da frutto hanno vita breve. Inoltre per i prezzi di mercato delle varie piante si è avuta la consulenza di un dottore agronomo.

Il valore del muretto a secco è stato preso dal Prezziario Regione Puglia 2023 (E.006.007.a " **310,69 a mc**) e decurtato del 40% per la vetustà. Si specifica che i mc inseriti sono la metà di quelli calcolati visto che il muretto è di confine tra due proprietà diverse.

Per le proprietà dei Antonaci-Zampino (particella 572 del foglio 22) è il seguente.

| Opere e manufatti stabili   |       |        |          |
|---|-------|--------|----------|
| Tipo  | mc    | " mc   | " Totale |
| Muretto in muratura di confine, lungo 60 m alto 2,00 m circa con base di 25 cm con una fondazione di due linee di mattoni trasversali lungo 60 m alto 0,50 m e largo 50 cm circa in comune per un volume totale di 45,00 mc | 22,50 | 137,63 | 3.096,67 |
| Totale Opere e manufatti stabili  |       |        | 3.096,67 |
| Totale valore soprassuolo proprietà Antonaci Zampino  |       |        | 3.096,67 |

Il valore del muretto in muratura è stato preso dal Prezziario Regione Puglia 2023 (E.006.003.a " **137,63 a mc**).  
Si specifica che i mc inseriti sono la metà di quelli calcolati visto che il muretto è di confine tra due proprietà diverse.

3 ELENCO DELLE DITTE

| Progressivi     | Numero Ditta | Ditta catastale |           |                  |                 |                        |             |                  | Dati catastali |         |                    |                      |                       |                       |                             |                                     | Indennità Provvisoria |            |             | Importo indennità accettato |
|-----------------|--------------|-----------------|-----------|------------------|-----------------|------------------------|-------------|------------------|----------------|---------|--------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------------|-----------------------|------------|-------------|-----------------------------|
|                 |              | COGNOME         | NOME      | Luogo di nascita | Data di nascita | Diritti ed oneri reali | Quota poss. | C.F.             | Comune         |         | Qualità constatata | Superficie catastale | Superficie da esprop. | Prezzo reale unitario | Valore agricolo medio (VAM) | Indennità di base (art. 40 comma 1) | Valore soprassuolo    | Totale     |             |                             |
|                 |              |                 |           |                  |                 |                        |             |                  | Fg.            | Partic. |                    | mq                   | mq                    | "/mq                  | "/mq                        |                                     |                       |            |             |                             |
| ESPROPRI        |              |                 |           |                  |                 |                        |             |                  |                |         |                    |                      |                       |                       |                             |                                     |                       |            |             |                             |
| 1               | 1a           | SICULELLA       | ANTONIO   | LECCE            | 12/0/1964       | Proprietà              | 1/3         | SCLNTN64P12E506O | SURBO          | 22      | 574                | ULIVETO              | 3 327,00              | 3 327,00              | 10,00                       | 1,66                                | " 33 270,00           | " 9 906,91 | " 43 176,91 |                             |
|                 | 1b           | SICULELLA       | FABIO     | LECCE            | 16/06/1966      | Proprietà              | 1/3         | SCLFBA66H16E506F |                |         |                    |                      |                       |                       |                             |                                     |                       |            |             |                             |
|                 | 1d           | SICULELLA       | MARIO     | LECCE            | 01/03/1969      | Proprietà              | 1/3         | SCLMRA69C01E506V |                |         |                    |                      |                       |                       |                             |                                     |                       |            |             |                             |
| 2               | 2a           | ANTONACI        | ASSUNTA   | MARTANO          | 03/02/1959      | Proprietà              | 1/2         | VRRNGL57C14E630C | SURBO          | 22      | 572                | SEMINATIVO           | 311,00                | 0,00                  | 10,00                       | 1,66                                | " 0,00                | " 0,00     | " 3 096,67  |                             |
|                 | 2b           | ZAMPINO         | SALVATORE | LECCE            | 11/01/1954      | Proprietà              | 1/2         | VRRCSM70A63E630L |                |         |                    | ULIVETO              | 1 289,00              | 0,00                  | 10,00                       | 1,66                                |                       |            |             |                             |
| TOTALE ESPROPRI |              |                 |           |                  |                 |                        |             |                  |                |         |                    |                      |                       |                       |                             | " 33 270,00                         | " 9 906,91            | Ö46 273,58 | Ö0,00       |                             |

4 QUADRO ECONOMICO DI ESPROPRIO

| QUADRO ECONOMICO DI ESPROPRIO       |    |  |      |           |
|-------------------------------------|----|--|------|-----------|
|                                     | a) | Indennità base di Esproprio (art.40 comma 1 D.P.R. 327/2001) - <b>VALORE REALE</b>   | Euro | 46 273,58 |
|                                     | b) | Cessione volontaria coltivatore diretto (art.45 comma 2 lett. d) D.P.R. 327/2001) - <b>VAM</b>                                 | Euro | 0,00      |
|                                     | c) | Eventuale Indennità per occupazione d'urgenza per 1 anno 1/12 del valore VAM (art.22 bis comma 5 D.P.R. 327/2001) - <b>VAM</b> | Euro | 460,24    |
|                                     | d) | Indennità per registrazione, trascrizioni, vulture, notifiche varie, ecc.  | Euro | 8 000,00  |
|                                     | e) | Indennità per eventuale distruzione di manufatti in genere frutti pendenti, ecc.   | Euro | 0,00      |
| Costo di Esproprio                  |    |  | Euro | 54 733,82 |
| Spese tecniche per mansioni esterne |    |  | Euro | 5 266,18  |
| TOTALE QUADRO ECONOMICO             |    |  | Euro | 60 000,00 |



## ALLEGATI

Stralcio catastale con indicazione delle aree da espropriare



Figura 3 – Inquadramento catastale

## Visure catastali

## Dati della ricerca

Catasto: **Terreni**Comune di: **SURBO** Codice: **L011**Foglio: **22** Particella: **574**Immobili individuati: **1**Motivazione: **progetto**

## Elenco Immobili

|                                  | Foglio | Particella | Sub | Qualità | Classe | ha | are | ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Partita | Porzioni <sup>1</sup> |
|----------------------------------|--------|------------|-----|---------|--------|----|-----|----|--------------------|-----------------|---------|-----------------------|
| <input checked="" type="radio"/> | 22     | 574        |     | ULIVETO | 3      | 0  | 33  | 27 | Euro: 7,73         | Euro: 5,15      | 0006505 |                       |

## Elenco Intestati

|                       | Nominativo o denominazione                        | Codice fiscale   | Titolarità | Quota | Altri dati |
|-----------------------|---|------------------|------------|-------|------------|
| <input type="radio"/> | SICULELLA ANTONIO nato a LECCE (LE) il 12/09/1964 | SCLNTN64P12E506O | Proprieta' | 1/3   |            |
| <input type="radio"/> | SICULELLA FABIO nato a LECCE (LE) il 16/06/1966   | SCLFBA66H16E506F | Proprieta' | 1/3   |            |
| <input type="radio"/> | SICULELLA MARIO nato a LECCE (LE) il 01/03/1969   | SCLMRA69C01E506V | Proprieta' | 1/3   |            |

Figura 4 – Visura Foglio 22 Particella 574